

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 11. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 130,
Kennwort: „Baarentelgen Süd“

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert.
Unzulässig sind die im Plan bezeichneten Betriebsarten je Abstandsklasse gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage 4 beigelegt.
Ausnahmen nach dieser Gliederung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können unter Maßgabe des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
4. In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.
5. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
6. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig.
Entlang der Herefortstraße sind im Abstand von 12 m Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, Stammhöhe mind. 200 cm zu pflanzen. Die Eichen sind mit Heckenpflanzen folgender Arten zu unterpflanzen: *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Sandbirke (*Betula pendula*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Wacholder (*Juniperus communis*). Die Unterpflanzung ist mind. 4- bis 5-reihig in der Qualität 2xv. und im Abstand von mind. 1,5 m auszuführen. Die gesamte Bepflanzung ist nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers in der nächstfolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
7. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an möglichst hohen Gebäuden zwei spezielle Nistkästen für Turmfalken anzubringen. Die vollzogene Anbringung ist im Baugenehmigungsverfahren (bezüglich der Flurstücke 518 und 519) nachzuweisen.
9. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände ist jedoch nur eine Mulden- oder Flächenversickerung realisierbar. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist also nicht gestattet; auch nicht ein Anschluss der privaten Versickerungsanlagen als Notüberlauf. Grundsätzlich bedarf die Niederschlagsversickerung einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Kreis Steinfurt).
10. Bei Ansiedlung von Betrieben, bei denen z.B. aufgrund der Produktion oder erhöhtem Lkw-Verkehr verschmutztes Regenwasser anfällt, ist das Regenwasser vor Versickerung zu behandeln bzw. zu klären.

II. Hinweise

11. Der Änderungs-/Ergänzungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 20 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
12. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine (Untere Denkmalbehörde) und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DenkmalschutzG NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Dieser und deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
13. Soweit der Brandschutz (Grundschutz) aus der zentralen, öffentlichen Wasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der EWR (s. Vereinbarung Stadt mit EWR) Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern). Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen/-lasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen (Objektschutz).
14. Zur ökologischen Verbesserung des stark versiegelten Areals wird ange-regt, die Dachflächen und fensterlosen Fassadenflächen zu begrünen. Empfohlen wird ebenfalls die Ausrichtung aller Dachflächen der Hauptgebäude zur Sonne sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen insbe-sondere auf großen Gewerbehallen bzw. Flachdächern.
15. Diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch ge-naue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbe-reich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.