

Textliche Festsetzungen und Hinweise zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet – Nahversorgung dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.770 m². Im Einzelnen sind zulässig:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.220 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel/Bio-Laden mit max. 550 qm Verkaufsfläche,
- bis zu 50 qm Verkaufsfläche für ergänzende Angebote, insbesondere Backwaren, Blumen,
- Büros, Praxen,
- Stellplätze und
- eine Spielhalle mit Gastronomiebereich als Unterart des Begriffs „Vergnügungsstätte“ unter Ausschluss der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 c Gewerbeordnung in der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999.

II Hinweise

Bauschutzbereich

2.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine - Bentlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen des § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 24,45 m über Grund bzw. 63,45 m über NN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

Ver- und Entsorgung

2.2 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn von Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Versickerung

2.3 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

Bodendenkmäler

2.4 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe,

Westfälisches Museum für ,Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Altlasten

- 2.5 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind vor Beginn der Maßnahme mindestens eine Woche vorher dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – schriftlich anzuzeigen.
- Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

EDV-Hinweis:

- 2.6 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bauen und Planen, Produktbereich Vermessung.

Artenschutz

- 2.7 Da ein Vorkommen von Tieren nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sollte zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden eine Überprüfung auf Fledermausbesatz durch einen Fledermauskundigen erfolgen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Der Abriss von Gebäuden sollte vorzugsweise im September / Oktober nach der Wochenstubezeit und vor der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen.