



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Platzchenverordnung (PlatzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 663, 975)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688)
 - Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

- ### Verfahrensvermerke
- Für die städtebauliche Planung Rheine, 19.07.2011
- Produktgruppe Stadtplanung
gez. **Aumann**
Stadtk. Oberbürgermeister
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung
- Rheine, 19.07.2011
- Produktgruppe Vermessung
gez. **Stoet**
Stadtk. Vermessungsamt
- Der Stadtentwicklungsausschuss 'Planung und Umwelt' der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 04.05.2011 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
- Rheine, 19.07.2011
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. **Kuhlmann**
Erster Beigeordneter
- Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses 'Planung und Umwelt' der Stadt Rheine vom 04.05.2011 in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011 öffentlich ausgestellt.
- Rheine, 19.07.2011
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. **Kuhlmann**
Erster Beigeordneter
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 19.07.2011 als Sitzung beschlossen worden.
- Rheine, 19.07.2011
- gez. **Angelika Kordfelder**
Die Bürgermeisterin
- gez. **Eilfert**
Schriftführer
- Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 30.07.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- Rheine, 24.08.2011
- Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. **Kuhlmann**
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 284 Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"

Maßstab 1 : 2.500 Stand: 21.04. 2011

- ### Zeichenerklärung
- #### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ: 0,8 Grundflächenzahl
 - BMZ: 10,0 Baumassenzahl
- ##### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
- Baugrenze
- ##### 4. Weitere Nutzungsarten
- Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Schallschutzmaßnahmen s. text. Festsetzung Nr. 3
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgürtel
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu befristender Fläche zugunsten der TAB A/R

- ##### 5. Sonstige Planzeichen
- Abwasser: Regenwässer / rückhaltbar
 - Elektrizität / Trafostation
 - Stromversorgungsleitung: oberirdisch (mit Schutzstreifen)
 - Fern-Gasleitung der RWIE unterirdisch (s. text. Festsetzung Nr. 3)
 - Grünfläche
 - Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltungsgelände für Bäume
 - Fläche für Wald
- ##### II. Planmaße / Bestandsangaben
- 16,0 Vermessung
 - R 20,0 Radius
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 12,3 Flurstücknummer
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
- Im übrigen ist die Zeichenerklärung für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenerklärung Ris NRW) entsprechend dem RStL d. IM NRW v. 03.1987 III Gz. 7-1120 S.MBl. NRW 71342 angewendet worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine"

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

Art und Maß der baulichen Nutzung; Leitungs- / Immissionsschutz

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur die in den Planbereichen "GI" und "SO" konkret festgesetzten Betriebe zulässig; ansonsten gilt § 9 Abs. 2 BauNVO. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Im "SO" sind nur zweckentprechende, bahnhafne Nutzungen zulässig. Eine ca. 600 qm große Teilfläche ist derzeit noch planfestgestellte Betriebsanlage der DE AG. Obwohl die festgesetzte Nutzung nicht im Widerspruch zur Planfeststellung steht, wird ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt eingeleitet.
- Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Bauhöhe bei unverändertem Geländeeve auf 9,0 m, 5,0 m bzw. 4,0 m begrenzt. Die Gebäude(teile) bedürfen einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Die Leitung und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Masten sind in einem Umkreis von 15,0 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Im einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in dem Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWIE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWIE.

- Die für die Erdgasleitung erforderlichen Schutzstreifen sind beidseitig 2,0 m breit. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenröhren- und abtrübe (s. 0,20 m) sind nicht zulässig. Sofern neue Anlagen oder Änderungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWIE erfolgen.
- Bei den mit "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der im Bereich des Holzener Weges gelegenen vorhandenen Wohnbebauung eine 4,0 m hohe, lückenlose Lärmschutzwand zu erstellen. Sofern diese Bebauung im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Gebäuden geschaffen wird, dürfen die baulichen Anlagen an der Westseite keine Öffnungen (Tore, Türen, Fenster usw.) haben und das Dach muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R_w = 30 dB aufweisen. In den benachbarten Wohnhäusern am Holzener Weg müssen die zum Bebauungsangebot weisenden Fenster von Wohnräumen im 1. Obergeschoss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R_w = 30 dB aufweisen. Zur Sicherung der Nachtruhe bei ausreichendem Frischluftwechsel werden für die Schlafräume im 1. Obergeschoss integrierte Lüftungseinrichtungen (Fenster oder Mauerwerk) erforderlich.

Begründung / Bepflanzung

- Auf den mit einem Anpflanzangebot belegten Grundstückstreifen entlang der inneren, öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze in 3 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Unterbrechungen z.B. durch Grundstückszu- und abfahren sind zulässig.

- Für die Grundstücke entlang des Venhuser Damms gilt, dass von der ehemaligen Bundesstraße keine Grundstückszu- und abfahren, also keine Querungen des Grünstreifens zulässig sind. D.h. innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Überfahrten bzw. Grundstückszuwendungen nicht zulässig (Zu- und Abfahrtsverbot).
- Für § 4 private Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbau (mind. 12 cm STU in 1 m Höhe) als gliedermes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.
- Auf den mit einem Pflanzgelde für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In dem Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,0 m erreichen. Außerhalb des Schutzstreifens ist eine Staffelform der Gehölz-Endwuchshöhe vorzunehmen, um bei Baumbruch Beschädigungen der Leitungen zu verhindern. Der Rückschnitt obliegt den Grundstückseigentümern.
- Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgelände bezeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sicherung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

II. Hinweise

- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, EBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Boden- und Kulturdenkmäler (arch. und kulturellgeschichtliche Bodendenkmäler) über auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Eine Verankerung oder Verankerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Auf Grund des geringen Grundwasserfließabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beträchtliche Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW nicht beauftragt, sondern die Stadt Rheine.
- Das Pflanzgelde liegt im Bauschutzbereich des mit räumlichen Flugplatzes Rheine-Berlage. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist ab einer Bauhöhe von 20 m über Grund die Wehbereichsverwaltung West, Düsseldorf zu beteiligen. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
- Von künftigen Bauvorhaben des Pflanzgelandes dürfen keine negativen Auswirkungen, z.B. Rauch, Licht oder andere Emissionen, ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 30 gefährden. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

- Anderer als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) und dem Staatlichen Umweltamt Münster in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Anmietung wasserintensiver Betriebe sowie die, die eine besondere Brandschutz erforderlich ist, bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Soweit der Brandschutz aus der zentralen Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von den Betrieben selbst Vorsorgemaßnahmen zu treffen (z.B. Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Tischen, Brunnen, Behältern) und ggf. auf eigene Kosten anzulegen.
- Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsgaschen, Metallhüttenschlacken und aus Bausärlagen (Recycling-Baustoffe) bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen. Es dürfen nur gut überwachbare mineralische Baustoffe nach der Richtlinie für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RAPStR 1998) eingebaut werden.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

