

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
1,6 Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
III Höchstmaß
II-III Mindest- und Höchstmaß
FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)
Baugrenze

4. Weitere Nutzungsarten

Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) (s. textl. Festsetzung Nr. 1.6)

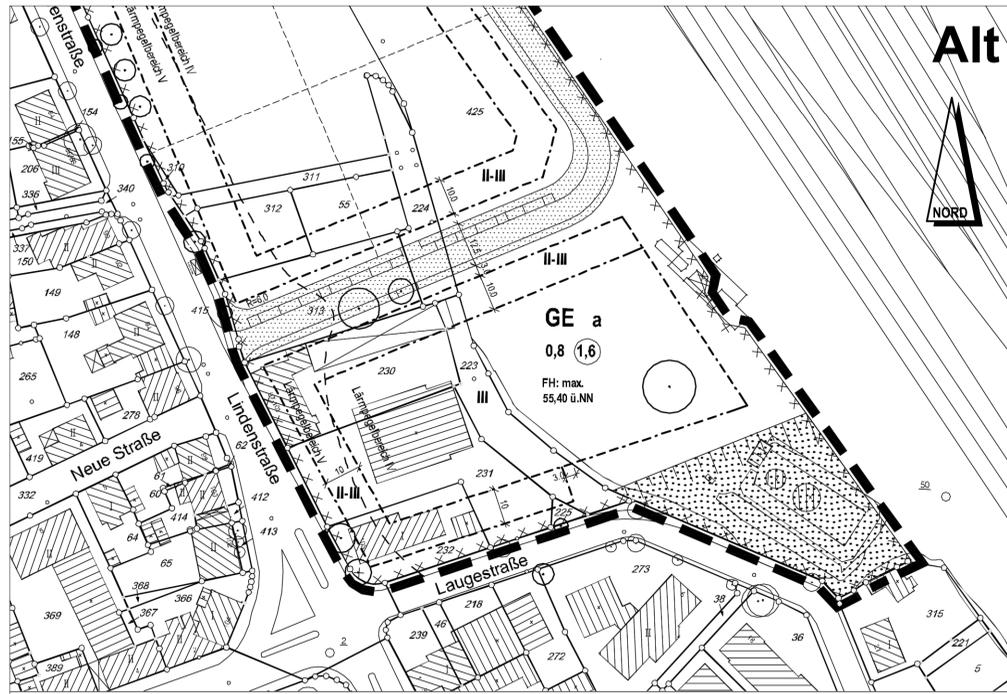
II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahme

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
370 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Gemeinwesengebäude
Bäume Bestand

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsriss in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308,
Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alle Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind. Für Betriebe der Abstandsklasse VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Die Abstandsliste ist der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:

- Tankstellen und
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
 - Nahrung- und Genussmittel
 - Getränke
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
 - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Mietenware, Künstler- und Bastelbedarf
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
 - Schuhe und Lederwaren, Taschen
 - Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
 - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
 - Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung, -schuhe
 - Uhren und Schmuck
 - Optik und Fotoartikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik
 - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
 - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
 - Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
 - Elektroartikel
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFigeräte
 - Computer und Zubehör
 - Teppiche (Einzelware, keine Bodenbeläge)
 - Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
 - Campingartikel
 - Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Jagdartikel
 - Erotikartikel

In dem Gewerbegebiet können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigenlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

Sonstiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ in Gewerbegebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich des Gewerbegebietes die im Gewerbegebiet unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 l der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 handelt, nicht zulässig, und zwar

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 l Gewerbeordnung,
- Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripsteaseokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

WERBEANLAGEN:

1.5 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.

IMMISSIONSSCHUTZ:

1.6 **Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**
Im gekennzeichneten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 40 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,res} = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 45 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,res} = 40 dB

Schallschutz von Schlafräumen

In dem gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Einschränkung von Wohnnutzungen

In dem gesamten Plangebiet ist gemäß § 1 (9) BauNVO das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gemäß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ:

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise überschritten werden, sofern nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens zu erwarten sind (Verwendung z.B. von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster).

Geschossigkeit:

2.2 Sofern ein Grundstück durchgängig von der Lindenstraße bis zur Planstraße/Bahnfläche bebaut wird, entfällt gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Verpflichtung, im Bereich der Planstraße/Bahnfläche zwingend ein II-III-geschossiges Gebäude zu errichten.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2.3 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2.4 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

3.1 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.

4. Begrünung / Bepflanzung

4.1 Als gliederndes Element ist für je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBAUDEHÖHE:

5.1 Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzte Höhe - bezogen auf Höhe über NNH - nicht überschreiten.

EINFRIEDUNGEN:

5.2 Zur Grundstückseinfriedung an Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feld-Ahorn), zulässig. In die Hecke können Zaunanlagen integriert werden.

III. Hinweise

VER- UND ENTSORGUNG:

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

VERSIKERUNG:

7.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine AcR.

EISENBAHN-FORDERUNGEN:

8.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnähne bzw. bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkabel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsstandort Osnabrück zu beteiligen.

8.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.

8.3 Die Baugrundstücke entlang der Flächen der Deutschen Bahn AG sind zum Bahngelände hin durch die Bauherren übersteigericher ohne Tor und Tür einzufrieden. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.

8.4 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Stadt Rheine, von Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

ALTLASTEN:

9.1 Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Steinfurt als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

KAMPFMITTELRAUMUNG:

10.1 Die ausgewerteten Luftbilder lassen für den Gesamtbereich der Bebauungsplanänderung ein starkes Bombenabwurfgebiet erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Überprüfung der Verdachtspunkte durchzuführen. Des Weiteren ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Brettergerichten, ordnungsgemäße Freilegung, Plane über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollen rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer oder Bauherren eingeleitet bzw. beantragt werden. Bei Ramm- und Bohrbetrieben sind Vorsondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen.

BODENDENKMÄLER

11.1 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 Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

EDV/GDV-HINWEIS:

12.1 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung

Rheine, _____

Produktgruppe Stadtplanung

Städt. Oberbaurat

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, _____

Produktgruppe Vermessung

Städt. Vermessungsoberrat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgeteilt.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

2. Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

- Entwurf -

Stadt Rheine

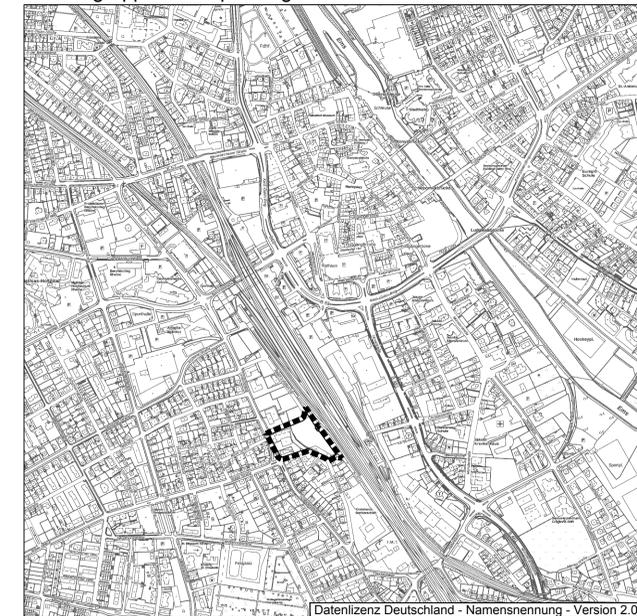
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 308 Kennwort: "Bahnhof West / Lindenstraße"

Fachbereich: Planen und Bauen

Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000

Stand: 22.03.2018



Übersichtsplan M. 1: 10.000

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0