



- ### Zeichenerklärung
- #### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,6 Geschossflächenzahl
 - II - III Mindest- und Höchstmaß
 - FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
- ##### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenz
- a abweichende Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 3.1

- #### 4. Weitere Nutzungsarten
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rheine
 - Ver- und Entsorgungsleitung: oberirdisch, unterirdisch
 - Elektrizität
 - Grünfläche öffentlich
 - Bäume / Bestand

- #### 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) s. textl. Festsetzung Nr. 1.7
- #### II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen
- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
 - Bahnanlage

- #### III. Planmaße / Bestandsangaben
- 10,0 Vermaßung
 - R = 6,0 Radius
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 12,3 Flurstücksnummer topogr. Umrisslinie
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 308, Kennwort: "Bahnhof West/Lindenstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert. Unzulässig sind alte Betriebe, die in der Abstandsliste (Anhang 1) zum Abstandslass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 genannt sind. Für Betriebe der Abstandsliste VII sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsrisiko geschichtet ist. Die Abstandsliste ist der Begründung zum diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
 - Tankstellen und
 - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Getränke
 - Drogeartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
 - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
 - Schuhe und Lederwaren, Taschen
 - Baby- und Kinderartikel (anschl. Kinderwagen)
 - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
 - Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung, -schuhe
 - Uhren und Schmuck
 - Optik und Fotartikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik
 - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürodbedarf
 - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
 - Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
 - Elektroartikel
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
 - Computer und Zubehör
 - Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
 - Tiere, Tierhaltung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
 - Campingartikel
 - Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Jagdartikel
 - Erotikartikel

Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Bahnhöfen, Planstraße in Verlängerung der Einmündung der Krumme Straße in die Lindenstraße kleinere Läden bis zu 100 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeartikel) – sog. „Nachbarschaftsläden“ – sowie Backshops bis 100 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

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 eigentlichen 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.

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

- 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 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 02. 1999 handelt, nicht zulässig, und zwar
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
 - Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripstecklokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

- #### WERBEANLAGEN:
- 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.

- #### GEWIDMETE BAHNFLÄCHEN:
- Der Bebauungsplan bezieht sich – mit Ausnahme der Grundstücke Lindenstraße 97 – 101 und 102 – auf zurzeit noch gewidmete Bahnflächen. Für die Bahnflächen wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

- #### IMMISSIONSSCHUTZ:
- 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 Schallschutzmaßnahmen durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,eis} = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. R_{w,eis} = 35 dB
Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,eis} = 45 dB
Büroräume u. ä.: erf. R_{w,eis} = 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 Gesamtschallminderung 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

- 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 Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster).

Geschossigkeit:

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

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

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

- 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

- Als gliederndes Element ist für je 6 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm), 3 x verpflanzt, mit Drehballen, 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

GEBÄUDEHÖHE:

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

EINFRIEDUNGEN:

- 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:

- 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.

VERSICKERUNG:

- Eine Versicherung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstück sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Darüber ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswasserergesetz NW) nicht bereisungspflichtig, sondern die Technischen Betriebe Rheine AöR.

EISENBHNFORDERUNGEN:

- Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnahe bzw. bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Signalkäbel) (innerhalb der 60 m-Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände) ist die DB Netz AG, Niederlassung Nord, Betriebsamt Osnabrück zu beteiligen.
- 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.
- Die Baugrundstücke entlang der Flächen der Deutschen Bahn AG sind zum Bahngelände hin durch die Bauherren übersteigerbar ohne Tor und Tür einzufrieden. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.
- 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, Funkflur und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

ALTLASTEN:

- Solten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdarbeiten 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:

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

BODENDENKMÄLER

- 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-Archologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

EDV/GDV-HINWEIS:

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
- 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 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 06.10.09

Produktgruppe Stadtplanung
gez. M. Gollenbeck
Stadt. Bauämtn

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anordnungen der §§ 1 und 2 der Planzonenverordnung.

Rheine, 06.10.09

Produktgruppe Vermessung
gez. S. Sloat
Stadt. Vermessungsamt

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.09.08 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 06.10.09

Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.11.08 bis einschließlich 04.12.08 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 06.05.09 in der Zeit vom 02.06.09 bis einschließlich 02.07.09 öffentlich ausliegen.

Rheine, 06.10.09

Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 06.10.09 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 06.10.09

Gez. Angelika Kortfelder
Die Bürgermeisterin
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 12.03.10 örtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 16.03.10

Die Bürgermeisterin in Vertretung
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 308

Kennwort: "Bahnhof West / Lindenstraße"

Maßstab 1 : 1000 Stand: 27.08. 2009

