

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 307, Kennwort: "Gewerbepark Rheine R"

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

GEWERBEGEBIETE, ABSTANDSLISTE:

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagearten gegliedert.

Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 6. Juni 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigelegt.

Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächst niedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

NUTZUNGSAUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Tankstellen und
  - Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten:
    - Nahrungs- 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, Meterware, 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 usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
    - Computer und Zubehör
    - Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, 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 eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.

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 Vergnügungsstätten, 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 Stripteaselokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
  - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

#### IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.5 Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der Geruchsemissionen, die von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Im Bereich mit der Festsetzung „unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen“ sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Im Bereich mit der Festsetzung „zulässig sind Betriebe mit Arbeitsplätzen ohne dauernden Aufenthalt“ sind nur Betriebe ohne ständige Arbeitsplätze wie z.B. Lagerhallen, Lager, Stellplätze etc. zulässig, Betriebswohnungen sind unzulässig.

- 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 (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

##### Lärmpegelbereich IV

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.

##### Ausschluss von Wohnungen

In dem kreuzschraffierten Bereich (Lärmpegelbereich V) mit Beurteilungspegel nachts > 65 dB(A) ist die Errichtung von Wohnnutzungen nicht zulässig.

##### Einschränkungen von Wohnnutzungen

In dem schrägschraffierten Bereich innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ist gem. § 1 (9) BauNVO das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen eine Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde

## GEWIDMETE BAHNFLÄCHEN:

- 1.7 Der Bebauungsplan bezieht sich – mit Ausnahme der Flurstücke 152, 261, 322 u. 427 in der Flur 19, Gemarkung Rheine l. d. Ems – auf z.Z. 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.

## ARTENSCHUTZ:

- 1.8 Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flächen für den öffentlichen Straßenverkehr sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Abwasser ist mit dem Auftreten planungsrelevanter, geschützter Tierarten zu rechnen.  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die betreffenden Flächen und deren Umfeld vor Beginn eines jeden Bauvorhabens auf das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützten Tierarten (z. B. Zauneidechse, Rebhuhn, Kiebitz, Flussregenpfeifer) hin zu kontrollieren. Während des Fortpflanzungszeitraums (Zeitraum von Balz, Brut und Aufzucht) von Mitte Februar bis Ende September dürfen die Flächen auf denen die entsprechend geschützten Tierarten festgestellt worden sind und die einer Fortpflanzungsstätte der betreffenden Art zuzuordnen sind, nicht betreten oder durch anderweitige Handlungen gestört, verändert oder beseitigt werden. Soweit Maßnahmen oder Handlungen auf einer an die Fortpflanzungsstätte angrenzenden Fläche erfolgen sollen, von denen erhebliche Störungen der streng geschützten Arten ausgehen können, sind diese bis zum Abschluss des genannten Fortpflanzungszeitraums zu unterlassen.  
Bautätigkeiten innerhalb des Fortpflanzungszeitraums sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die untere Landschaftsbehörde zulässig. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn durch einen von der unteren Landschaftsbehörde anerkannten Fachgutachter zuvor bestätigt wird, dass keine planungsrelevanten Arten in den betroffenen Bereichen vorhanden sind bzw. gestört oder getötet werden.  
Mit dem Bau der südlichen Straßenanbindung („Querspange“) sowie dem Bau des geplanten Regenrückhaltebeckens werden nach derzeitigem Kenntnisstand Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Vogelarten Kiebitz, Rebhuhn und Flussregenpfeifer in Anspruch genommen. Mit der jeweiligen Bautätigkeit, einschließlich vorbereitender Maßnahmen, darf erst dann begonnen werden, wenn für die betreffende Art die im Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan dargestellten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) im funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesetzt wurden und wirksam sind.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

- 2.1 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.

## 3. Begrünung / Bepflanzung / Einfriedungen

- 3.1 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.

- 3.2 Der Rad- und Fußweg auf der Ostseite des Plangebietes ist zu den angrenzenden Gewerbegebietsflächen durch eine Zaunanlage abzugrenzen.

## II. Kennzeichnungen:

4. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der überplanten Flächen der Flurstücke 152 und 322 in der Flur 19, Gemarkung Rheine links der Ems – ist gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

### **III. Hinweise**

#### **VER- UND ENTSORGUNG:**

5. 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:**

6. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. 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 Technischen Betriebe Rheine AöR. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenklär- bzw. -rückhaltebecken und dem Frischebach im südlichen Geltungsbe- reich der Ems zugeleitet.

#### **EISENBAHN-FORDERUNGEN:**

- 7.1 Bei der Vorlage von Bau- bzw. Freistellungsanträgen für Baumaßnahmen in Bahnnähe 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.
- 7.2 Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu spannungführenden 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.
- 7.3 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens von Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

#### **BODENTRAGFÄHIGKEIT, GRÜNDUNG:**

8. Bei der Teilfläche des Flurstücks 489, die innerhalb des Plangebietes liegt, handelt es sich um ein teilweise aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige Nutzung als Bahnanlage, andererseits durch Auskoffnung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen.

#### **ALTLASTEN (ABBRUCH):**

9. 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. Bevor das anstehende Grundwasser genutzt werden kann, ist ein Nachweis der Unbedenklichkeit durch eine Grundwasseruntersuchung schriftlich zu erbringen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann auf die Grundwassereinschränkung verzichtet werden. Dieses gilt auch für die Nutzung des Grundwassers im Rahmen von Wasserhaltungen für Baumaßnahmen.

#### **KAMPFMITTELRÄUMUNG:**

10. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen, soweit sich aus der bereits eingeleiteten Detektion und evtl. anschließender Räumung vorgefundener Kampfmittel nichts anderes ergibt. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von

Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden.

Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.

#### BODENDENKMÄLER:

11. 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).“

#### BAUHÖHEN:

12. Aus der Sicht der Wirkungskreise von flugsicherungstechnischen Anlagen dürfen Bauhöhen von 30 m über Grund nicht überschritten werden.  
Bei größeren Bauhöhen für einzelne Bauwerke, sowie für Schornsteine, freistehende Antennenträger, Hochregallager u.a. sind die Bauunterlagen mit genauen Koordinatenangaben und Bauhöhen zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zuzuleiten, damit aus flugbetrieblicher und flugsicherheitsmäßiger Sicht die Zulässigkeit an dem Bauplatz bzw. mögliche Kennzeichnungsforderungen geprüft werden können.

#### ARTENSCHUTZ:

13. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen im Gewerbegebiet zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

#### LÖSCHWASSER.

14. Löschwasser steht mit 3.200 l/min. (192 m³/h) als Richtwert für Gewerbegebiete nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung.

#### EDV/GDV-HINWEIS:

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