



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 258) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GE1/GE2 Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 2,4 Geschossflächenzahl
 - 10,0 Baumassenzahl
 - H max. Maximale Baukörperhöhe bezogen angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Baugrenze
- GRÜNLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - S+T Schutz- und Trenngrün
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Abgrenzung der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 100 Abstand in Metern vom nächsten bei der Planaufstellung vorhandenem Wohngebäude außerhalb des Gewerbegebietes
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
- 1.1 Zum Schutz der nördlich und östlich des Plangebietes liegenden benachbarten Wohnhäuser im Außenbereich ist das Plangebiet in Abstandszone eingeteilt.
- 1.2 In der Abstandszone bis zu 100 Metern zu den Wohngebäuden sind Gewerbebetriebe der Bestandsklasse VII, in der Abstandszone bis zu 200 Metern zu den Wohngebäuden sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI und VII und in der Abstandszone bis zu 300 Metern zu den Wohngebäuden sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen V bis VII der Abstandsliste 1998 zulässig.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Gewerbebetriebe der nächst höheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein besonderer Immissionsschutz nachgewiesen wird.
- 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste zum Rundlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- GE 1: In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (f.d. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse VI und V (f.d. Nr. 81 - 199) der Abstandsliste soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (f.d. Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- GE 2: In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V (f.d. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen V und IV (f.d. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (f.d. Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

- 1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhenlage der Otto-Hahn-Straße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet ist.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- 4 **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Außenbeleuchtungen an oder im Bereich der baulichen Anlagen sind ausschließlich als zielgerichtete Natriumdampfampfen oder vergleichbare Leuchtmittel zulässig.
- 5 **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Die mit M1 bezeichnete Fläche ist vollständig mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen und im Sinne eines Waldsaumes zu gestalten
- 5.2 Die mit M2 bezeichneten Gehölze sind zu erhalten und durch standortgerechte, einheimische Gehölze zu ergänzen. Ausfall ist durch entsprechende Gehölze der Mindestqualität SU 16/18 zu ersetzen. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichwertige standortgerechte, einheimische Gehölze zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

- 1.1 Verkleidung der Außenwandfläche
- Alle Außenwandflächen sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendmauerwerk, Gasbetonplatten oder farblich behandelten Trapezbleche zu verkleiden.

HINWEISE

- 1 **DENKMALSCHUTZ**
- 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 Rheide und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2 **ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen gem. § 39 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. vom 01.03 - 30.09. eines jeden Jahres vorgenommen werden dürfen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Festlegung weiterführender Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen und Amphibien erforderlich.

- 2 **ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03 - 31.07. eines jeden Jahres durchzuführen ist.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gegenüber Amphibien ist vor Plan Durchführung eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) (Entwicklung eines Kleingewässers, Gemarkung Krommert, Flur 121, Flurstück 56) erforderlich.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Festlegung weiterführender Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen und Amphibien erforderlich.
- 3 **KAMPFMITTEL**
- Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 14. DEZ 2017

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Berken, den 04. DEZ 2017

Coesfeld

Der Rat der Stadt hat am 21. SEP. 2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11. OKT. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheide, den 23. JAN. 2016

Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 21. JUNI 2015 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 26. JUNI 2015 bis 23. NOV. 2015 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches einschließlich stattgefunden. Rheide, den 23. JAN. 2016

Der Bürgermeister Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 21. SEP. 2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rheide, den 23. JAN. 2016

Bürgermeister Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19. OKT. 2016 bis 13. APR. 2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11. OKT. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rheide, den 23. JAN. 2016

Der Bürgermeister Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 01. MRZ. 2017 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Rheide, den 23. JAN. 2016

Bürgermeister Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13. MRZ. 2017 bis 13. APR. 2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Rheide, den 23. JAN. 2016

Der Bürgermeister Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 12. JULI 2017 em. § 10 des Baugesetzbuches diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rheide, den 23. JAN. 2016

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am 01. JAN. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Rheide, den 01. FEB. 2016

Bürgermeister

STADT RHEIDE

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Rheide G9"

