

**Arbeitspause**  
 Gemeinde : Rhede  
 Gemarkung : Rhede  
 Flur : 7  
 Flurstücke : 238, u.a.  
 Maßstab : 1:500

Die Höhen beziehen sich auf Meter über NN  
 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von nicht grundbuchlich gesicherten Leitungen und Bauwerken ist.  
 Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 3a  
 GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3b

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
 0,4 Grundflächenzahl  
 F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage, die von der Stadt Rhede angegeben wird.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung  
 Fußweg / Radweg  
 Bereich ohne Zu- und Abfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
 Private Grünfläche  
 Parkanlage

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Zu erhaltende Einzelbäume  
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
 Carports  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Mit Fuß- und Radwegerecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit  
 Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger  
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**  
 Vorhandene Flurstücksgrenze  
 Vorhandene Flurstücksnummer  
 Vorhandene Gebäude  
 mit Untergrundverunreinigungen belastete Fläche, siehe Hinweis Nr. 5  
 Containerstandort für Wertstoffe

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 Bauo NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**  
 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
 Dachneigung  
 Maximale Traufhöhe  
 Als Bezugshöhe gilt die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsanlage

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**  
 1) Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO  
 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der nebenstehenden Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.  
 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
 Ausnahme ist zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höhere Abstandsformeln), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelsverzeichnis vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.  
 Das sind:  
 Teil A  
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren,  
 - Büroorganisation  
 - Kunst, Antiquitäten,  
 - Baby-, Kinderartikel  
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren  
 - Foto, Optik  
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bestellartikel, Kunstgewerbe  
 - Musikalienhandel  
 - Uhren, Schmuck  
 - Spielwaren, Sportartikel  
 - Lebensmittel, Getränke  
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren  
 Teil B  
 - Teppiche (ohne Teppichboden)  
 - Blumen  
 - Campingartikel  
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas  
 - Tiere und Tierhaltung, Zooartikel  
 oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO  
 a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Die Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 Bau NVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) bleibt lediglich in dem Bereich "WA o" an der Rudolf-Diesel Straße zulässig.  
 b) Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gänzlich bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. auszuführen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
 a) Als Grünfriedhöfen der Grundstücke sind nur geschlossene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig. Die zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet an den Grundstücksgrenzen zum Gewerbegebiet festgesetzte Gehölzplanung ist lückenlos auszuführen. Zugänge oder Garagenzufahrten sind lediglich im Falle von rückwärtig angeordneten Betriebsinhaberwohnungen zulässig.  
 b) Die Grünsubstanzen der Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**HINWEISE**

1) **DENKMÄLER**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).

2) **PFLANZGEBOT**  
 Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit ungebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

3) **BERGBAU**  
 Das Plangebiet liegt auf verlierten Bergwerksfeldern, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

4) **WASSERSCHUTTZONEN**  
 Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Rhede. Die ordnungsbehördliche Verordnung ist im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend zu beachten.

5) **BODENVERUNREINIGUNGEN**  
 Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden im Plangebiet verschiedene Untergrundverunreinigungen festgestellt. Für die Sanierung der Flächen wurde ein Sanierungsplan erarbeitet, dessen Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenräger und der Stadt Rhede gesichert wird. Auf den mit x x x gekennzeichneten Flächen verbleiben auch nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen Bodenverunreinigungen (siehe Pkt. 6 der Begründung).

6) **GRUNDWASSERNUTZUNG**  
 Eine Nutzung bzw. Entnahme des Grundwassers ist nur in Abstimmung mit dem Kreis Borken - Untere Amt für Landwirtschaftsbehörde im Fachbereich Natur und Umwelt sowie dem Fachbereich Gesundheit- möglich.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).  
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).  
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
 Rhede, den 14.08.00  
 Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
 Rhede, den 14.08.00

Der Rat der Stadt hat am 13. Feb. 2000 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist im örtlich bekannt gemacht worden.  
 Rhede, den 16. Aug. 2000  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 09. Dez. 2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Rhede, den 16. Aug. 2000

Der Rat der Stadt hat am 23. Feb. 2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Rhede, den 16. Aug. 2000  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07. März 2000 bis 10. Sep. 2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Rhede, den 16. Aug. 2000

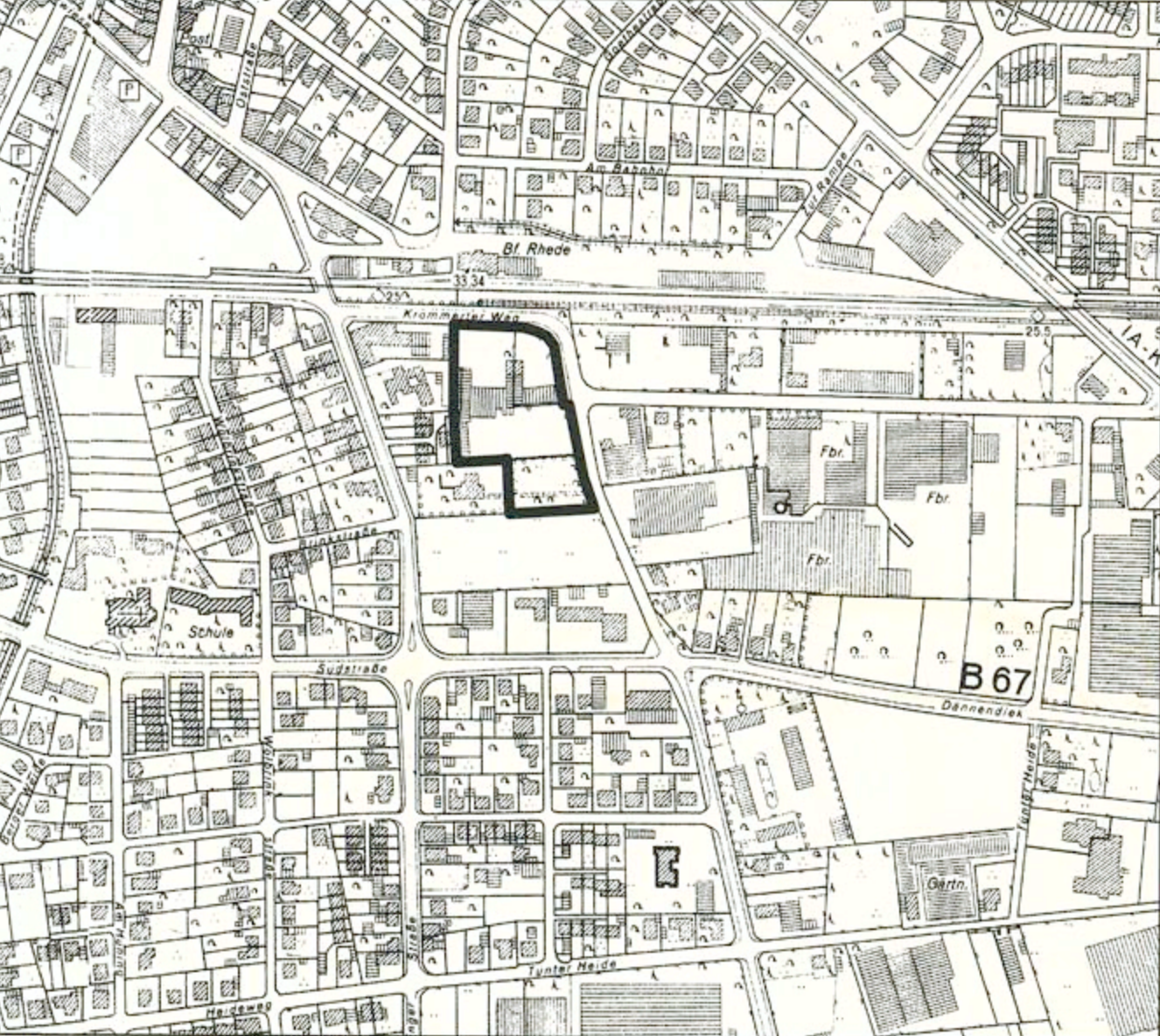
Der Rat der Stadt hat am 28. Juni 2000 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Späzung beschlossen.  
 Rhede, den 16. Aug. 2000  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 28. Sep. 2000 örtlich bekannt gemacht worden.  
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.  
 Rhede, den 18. Okt. 2000  
 Bürgermeister  
 Schriftführer

**STADT RHEDE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"RHEDE BS 16" (KROMMERTER WEG)**



PLANÜBERSICHT M 1 : 500		NORDEN
DATUM	FEBR. 2000	
PL <sup>GR</sup>	104 x 61	0 5 10 15 20 30 m
BEARB.	VI.	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DARKER STRASSE 15 - 48851 COESFELD TELEFON 02541 9084-0 FAX 02541 9084