

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,8 Grundflächenzahl
  - H max = Maximale Baukörperhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 7 (9) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen  
 Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1** Auf den Gewerbegebietsgrundstücken 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.
- 3.2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

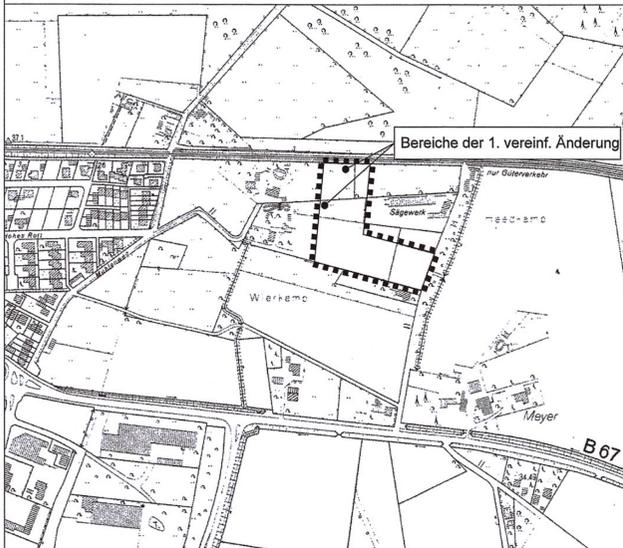
**HINWEISE**

- 1. DENKMÄLER**  
 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 Rhede und dem LWL Archäologie in Westfalen Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW). Der LWL-Archäologie in Westfalen ist zwei Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen / Bodeneingriffen zu benachrichtigen.
- 2. BERGBAU**  
 Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- 3. ALTLASTEN**  
 Altlasten können in einem Gewerbegebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Rhede zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind für alle gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich. Eine Nutzung bzw. Entnahme des Grundwassers nur in Abstimmung mit der Stadt Rhede und dem Kreis Borken - Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Umwelt und Natur sowie dem Fachbereich Gesundheit - möglich.
- 4. ARTENSCHUTZ**  
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällungen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz wurde im BP „Rhede G 20“ eine CEF-Maßnahme zugeordnet, die auch für dem Artenschutz im vorliegenden „BP G22“ fungiert. Sie befindet sich in Rhede-Krommert (Gemarkung Krommert, Flur 115, Flurstück 5 Iw, Kompensationsfläche 11.4).
- 5. FLURBEREINIGUNG**  
 Flur 112 und 113, Gemarkung Rhede befinden sich teilweise in einem Flurbereinigungsverfahren.

**STADT RHEDE**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"RHEDE G 22" - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**FÜR DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

- ERLÄUTERUNGEN:**
- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche um 7 m nach Norden sowie Reduzierung der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe von 12,0 m auf 8,0 m
  - 2 Erweiterung der überbaubaren Fläche um 5 m nach Westen

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: November 2008  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Borken, den 23. Juli 2015  
 Im Auftrag  
 Hansens

Der Rat der Stadt hat am 24.06.15 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.  
 Dieser Beschluss ist am 27.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Rhede, den 09. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.05.2015 bis 30.04.2015 an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Rhede, den 09. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.05.2015 bis 30.04.2015 an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Rhede, den 09. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 24.06.15 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
 Rhede, den 09. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Rhede, den 09. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 28. Juli 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
 Rhede, den 28. Juli 2015

Bürgermeister  
 Schriftführer

**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 I 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. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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 (UVPG)** 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.

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

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
- 1.1** Das Gewerbegebiet wird nach der 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 Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) 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.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Anforderungsmerkmal), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.2** Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
- 1.3** Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die angebotenen Sortimente nicht in der folgenden Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. „Rheder Liste“) enthalten sind, die Verkaufsfäche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfäche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.
- Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. „Rheder Liste“)
- Bäckerei / Konditoreiwaren
  - Metzgerei- und Fleischwaren
  - Nahrungs- und Genussmittel (incl. Tabakwaren)
  - Getränke
  - Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsartikel
  - Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
  - Schreibwaren, Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Stempel
  - Zeitschriften und Bücher
  - Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung
  - Metzwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
  - Sonstige Bekleidung
  - Schuhe
  - Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleintelle)
  - Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
  - Kunst, Bilder, Rahmen
  - Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
  - Sportbekleidung, Sportschuhe
  - Sportartikel und geräte, Campingartikel
  - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
  - Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
  - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videokameras, -rekorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
  - Musikinstrumente
  - Mobilelefone, Telefone- und Telefaxgeräte und Zubehör
  - Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
  - Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive, Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte
  - Elektrokleingeräte (Haushalt)
  - Leuchten und Zubehör
  - Uhren und Schmuck
  - Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche und Gardinen
  - Schnittblumen
  - Fahrräder und Zubehör
  - Antiquitäten, second hand vorstehender Sortimente
- 1.4** Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- 1.5** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in das Betriebsgebäude integriert sind. Selbständige Wohngebäude für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sind unzulässig.
- 1.6** Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000**

DATUM	09.02.2011
	11.05.2015
PL <sup>GR</sup>	93 / 57
BEARB. WIL.	
M.	1 : 1.000

BÜRGERMEISTER  
 PLANBEARBEITUNG  
 WOLTERS PARTNER  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Deutzer Straße 15 · D-48553 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9406-0 · Fax 02541 9406-200  
 info@wolterspartner.de