

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Um welt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98). Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

GE 1 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GE II Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (\*) gekennzeichnet Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

GE III Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V sowie Betriebe und Anlagen mit Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (\*) gekennzeichnet Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

GE IV Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV, soweit diese mit (\*) gekennzeichnet Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

GE \* Die in § 8 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener, am Ort des Verkaufs erfolgter Produktion des Betriebes stammt oder wenn der Einzelhandel in Zusammenhang mit bestehenden Handwerksbetrieben (gem. Anlage A zur HandwO) oder handwerksähnlichem Gewerbebetrieben (gem. Anlage B zur HandwO) steht und sofern diese Einzelhandelsprodukte typischerweise dem Handwerksbetrieb bzw. dem handwerksähnlichen Gewerbebetrieb zuzuordnen sind.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dienstleistungsnutzungen generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können folgende Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden:

 Handwerksbetriebe oder handwerksähnliche Gewerbebetriebe (gem. Anlage A und B der Handwerksordnung - HandwO)

 Dienstleistungsbetriebe, die in Folge und in Verbindung mit dem ausgeübten Gewerbe oder Handwerk stehen

 Verkehrsbetriebe, Transport- und Beförderungswesen

 Callcenter Kioske Diskotheken Partyservice

 Wellness- oder Fitnessstudios; einschließlich mit der Hauptnutzung in Verbindung stehender Gastronomie Sporteinrichtungen wie z.B. Bowling, Tennis,

Squash; einschließlich mit der Hauptnutzung in Verbindung stehender Gastronomie Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen Logistikzentren

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. §§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur in den Bereichen, in denen die Anzahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt ist, ausnahmsweise zulässig.

b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

In den mit 10,0 m als maximale Gebäudehöhe gekennzeichneten Baugebieten ist eine Baukörperhöhe von maximal 10,0 m zulässig. In den mit 16,5 m als maximale Gebäudehöhe gekennzeichneten Bereichen ist eine Baukörperhöhe von maximal 16,5 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 sowie Nr. 15 BauGB

a) Pro laufende 15 Meter Grundstücksbreite (zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet) ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 cm) mit Pflanzanbindung in einem Abstand von 1,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Zuge der Erstellung der ersten baulichen Anlage auf dem Grundstück durchzuführen. h) Der Grundstücksanteil, der gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 (§ 17 BauNVO) nicht

liberbaubar ist, ist zu begrünen. Die Grünsubstanzen der gemäß der textlichen Festsetzungen durchzuführenden Anpflanzungen sind

dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen

6) Gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

Für die nach § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB dargestellten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird zusätzlich festgesetzt, dass bei künstigen Tiefbauarbeiten auf der Fläche die lokal festgestellten Bauschutt- und Schlackeanteile zu separieren und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen sind. Weiterhin ist der RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 09.10.2001 "Anforderungen an die Güteüberwachung und den Einsatz von Hausmüllverbrennungsaschen im Straßen- und Erdbau" (Ministerialblatt NRW. 2001 S. 1508) zu

Eine Verwertung der auf der Fläche festgestellten Müllverbrennungsschlacke vor Ort ist nur in Abstimmung mit der Abteilung Wasserwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken möglich. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind abzustimmen. Bei einer Nutzungsänderung der gekennzeichneten Fläche - insbesondere zu einer sensiblen Nutzung wie dem Wohnen - ist eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Bei Baumaßnahmen auf der Fläche ist die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich

Natur und Umwelt beim Kreis Borken entsprechend zu beteiligen.

8) Gem. § 9 (6) BauGB

Einfriedungen sind in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind nur niedrigwachsende Anpflanzungen (bis max. 0,8 Meter) zulässig. Mauern und ähnliche blickdichte Einfriedungen sind straßenseitig dauerhaft zu begrünen.

Gem. § 9 (6) BauGB

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 611 (Krommerter Straße) zugewandt werden sollen, sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 40,00 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 611 unzulässig.

10) Gem. § 9 (6) BauGB

In den ausgewiesenen Geländeflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der L 611 (Krommerter Straße) sind Lager- und sonstige Plätze sowie Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Beleuchtungsanlagen im 40-Meter-Bereich der Landesstraße bedürfen in den v.g. Bereichen gem. § 25 StrWG NW der Genehmigung des Straßenbaulastträgers.

Gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Der in der Planzeichnung als "Ausfahrtbereich" festgesetzte Bereich dient lediglich zur Ausfahrt von den jeweiligen Grundstücken auf die Krommerter Straße (L 611). Die Nutzung als Einfahrt von der Krommerter Straße (L 611) zu den jeweiligen Grundstücken ist nicht zulässig.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekannmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2398) in der zuletzt geänderten Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung, Bauordnung für des Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekannmachung vom

01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 in der zuletzt geänderten Fassung, Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.06.1989 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, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBI. I, S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr. 40 S.1950) in der zuletzt geänderten Fassung.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.

GE \* Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

10,0 m / 16,5 m maximale Gebäudehöhe; als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

-

---- Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Y -- y Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ab-(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

Versorgungsflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch

folgende Zeichen oder Beschriftung

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7, Abs. 1 Nr. 10+25 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern; o entlang dieser Fläche sind Einfriedungen nur auf der (Grundstücks-)grenzabgewandten Seite der Bepflanzung zulässig.

#### Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandenes Gebäude

Überschwemmungsgebiet

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

andschaftsschutzgebiet

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sichtdreiecke: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweiti

∠\_ ⊥ \_ \square ger Benutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom März 2003 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt. Rhode, den Borken, den 6.2.2004

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 04.06. 2003 Rhede, den 04.02.2004

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 24.06.2003rtsüblich bekanntgemacht. Rhede, den 04.02.2004

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat am 41.02.2003 Rhede, den 04.02 2004 TA

Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 04.06, 2003beschlossen. Rhede, den 04.02.2004

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04-07,2003 bis 04-08. 2003 aufgrund der Bekanntmachung vom 2500 3003 öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 04.40. 2003 gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, dem 04.02.2004

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan und öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung vurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 31.04.2004 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. thede den 04.02.2004