

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter ü. NHH 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**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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 Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze und Grenzzeichen
- 123 Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Abbruch Gebäude
- 1 Hausnummer
- 33,5m Geländehöhe

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - 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. (Anlage / Betriebsart) 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 Abstandsformdnis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - Im Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die angebotenen Sortimente nicht in der folgenden Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. „Rheider 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. „Rheider 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
 - Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
 - Sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
 - 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
 - Mobiltelefone, 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 Gärten
 - Schrittlumen
 - Fahrräder und Zubehör
 - Antiquitäten, second hand vorstehender Sortimente

- Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- 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.
- 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.
- 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 in m ü. NHH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 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.

- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem max. UV-Lichtanteil mit 0,02 % zulässig. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen

- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Sträucher - lstr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | Hartfrieigel |
| Corylus avellana | Hazel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hai (150/175):
- | | |
|------------------|--------------|
| Ainus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eberesche |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

HINWEISE

- 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 DStGH NRW). Der LWL-Archäologie in Westfalen ist zwei Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen / Bodeneingriffen zu benachrichtigen.
- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgehrt oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- 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 Gefügnutzung 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.
- 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2013
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Borken, den 16. Dez. 2014
 Im Auftrag:

Hansens
 Bürgermeister
 Kreis Borken
 Katasteramt

Der Rat der Stadt hat am 21.05.2014 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rhede, den 12. DEZ. 2014

Bürgermeister
 Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 08.04.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 11.03.2014 bis 11.04.2014 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches einschließlich stattgefunden.
 Rhede, den 12. DEZ. 2014

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat 21.05.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rhede, den 12. DEZ. 2014

Bürgermeister
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.06.2014 bis 04.07.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rhede, den 12. DEZ. 2014

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 16.09.2014 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Rhede, den 12. DEZ. 2014

Bürgermeister
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Rhede, den 16. DEZ. 2014

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

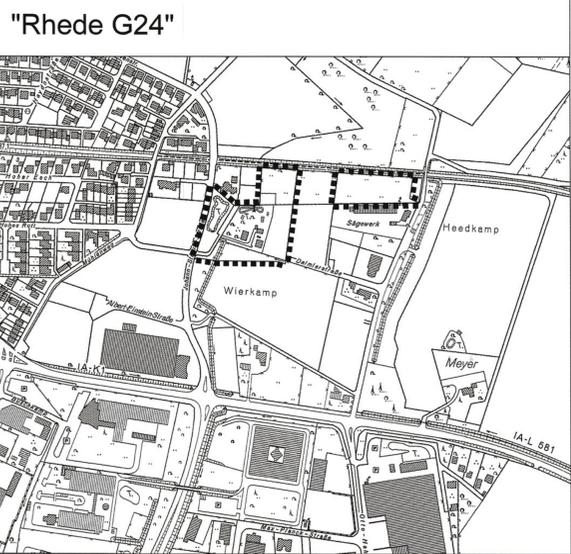
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 19. DEZ. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rhede, den 19. DEZ. 2014

Bürgermeister

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.
- Landchaftsgesetz 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.

STADT RHEDE
Bebauungsplan
"Rhede G24"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000 (© Geobasisdaten Bezirksregierung Köln)

DATUM	07.08.2014		
PL ^{OR}	106 x 60		
BEARB.	CL/KW	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER
 PLANBEARBEITUNG
 WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9498-0 · Fax 9288
 info@wolterspartner.de