



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, Ministerialblatt NRW 2007, 659) 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 Abstandsliste (höherer Abstandsformel), 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 Gewerbegebietes 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 von produzierenden Gewerbe- / und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Waren handelt, die im eigenen Betrieb vor Ort im Plangebiet hergestellt wurden und wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar ist, die Verkaufsfläche eine Größe von 300 qm nicht überschreitet und der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.
 - 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. Selbstständige 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, Vergnügungstätten) 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. NHN 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 (3) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - 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.
 - 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)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist mindestens alle 20 m ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Bäume I. Ordnung - HST, SIU 14/16:	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Eiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	
 - Die mit P1 bezeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 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 - I-Str 2xv (60/80, 80/100, 100/150):	Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus spec.	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Himbeere
Rubus idaeus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Hundsrose
Rosa canina	
 - Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend gem. der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zu bepflanzen. Es ist alle 10-15 m ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksverhältnisse stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2013
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Borken, den 14. APR. 2015

KREIS BORKEN
KATASTERAMT

Im Auftrage
Hansone
Kreisobervermessungsamt

Der Rat der Stadt hat am 17.12.2014 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rhede, den 14. APR. 2015

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 03.04.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 28.01.2014 bis 09.02.2014 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches einschließlich stattgefunden. Rhede, den 14. APR. 2015

STADT RHEDE

Der Rat der Stadt hat am 17.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rhede, den 14. APR. 2015

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 einschließlich stattgefunden. Rhede, den 14. APR. 2015

STADT RHEDE

Der Rat der Stadt hat am 25.03.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Rhede, den 14. APR. 2015

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 15. APR. 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rhede, den 15. APR. 2015

[Signature]
Bürgermeister

HINWEISE

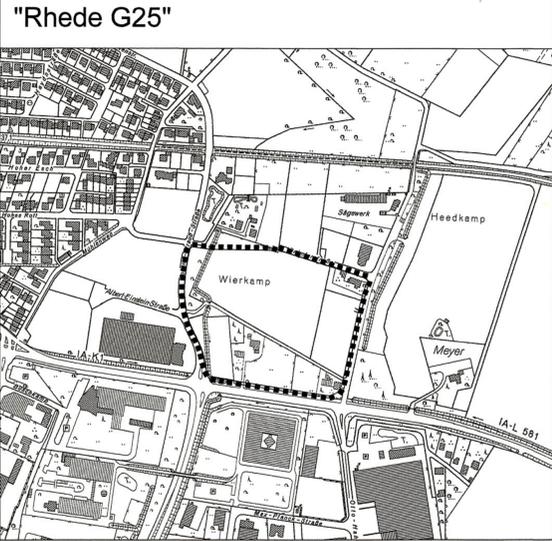
- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem LWL Archäologie in Westfalen Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG 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, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- ALLLASTEN**
Alllasten 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.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brüt- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällungen nicht während der Zellen vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- 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.
- BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L581**
In einer Entfernung von 40 m von Fahrbahnrand unterliegt die Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbausträgers. Anlagen der Außenwerbung sind in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Fahrbahnkante der L 581 unzulässig.

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.
Planzeichnungsverordnung 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.
Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT RHEDE

Bebauungsplan
"Rhede G25"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	03.03.2015
PL OR	106 x 63
BEARB.	CL/KW
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Dampfer Straße 15 · D-48683 Coesfeld Telefon +49 (0)5241 8400-0 · Fax 4088 info@wolterspartner.de	

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. NHN 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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Gas

Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

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

Maßnahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Bauverbots- / Baubeschränkungszone für Außenwerbung gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Fläche für Wald

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze und Grenzzeichen

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Hausnummer

Geländehöhe