

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

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Bauerbots- / Baubeschränkungszone für Außenwerbung gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze und Grenzzeichen
Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude
Hausnummer
Geländehöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542), 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. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), 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, Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der Ifd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt ist. 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 Abstandserfordernis), 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 Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentralrelevanten Hauptorientierungen gem. "Rheder Liste" (siehe unten) ausgeschlossen.

Liste der zentralrelevanten Sortimente (sog. "Rheder Liste")

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Tiernahrung (mit Heilm- und Kleintierfutter)
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen- Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
- Pelz- und Kürschnerwaren
- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals/Tücher
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
- Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse
- Trockenblumen, Floristik
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
- Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau/ne Videospielekonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportprotogeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale Vereinsbedarf
- Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen-, Aufbewahrungsmitteln, Spiegel)
- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
- Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Heilm- und Hausartikel (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitwaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wollie) Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- beispielte Ton- und Bildträger
- Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Uhren und Schmuck
- Sammelbriefmarken, -münzen

Verkaufsflächen von produzierenden Gewerbe- / und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher mit zentralrelevanten Hauptorientierungen gem. "Rheder Liste" (siehe oben) 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 Betriebspersonal 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, 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 (6) 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 Gebäudehöhen von 5,0 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.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Die mit P1 bezeichnete Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. In einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers sind keine baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Sträucher - Str 2xv (60/80, 80/100, 100/150):
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Rosa canina
Hartfögel
Hassel
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Rote Johannisbeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Hundsrose
Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Spitzahorn
Bergahorn
Eiche
Winterlinde
- In den mit P2 bezeichneten Flächen ist mindestens alle 20 m eine Stieleiche (Quercus robur) der Pflanzqualität HST, StU 14/16 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 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.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Entlang der Böschungsoberkante des bestehenden Gewässers i.S.d. WHG sind in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen, also auch Zäune, Mauern, Stellflächen, etc. unzulässig

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 vertriehenen Bergwerkfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht 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 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 Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Geleitzflügen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Außenbeleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
- BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L581**
In einer Entfernung von 40 m vom Fahrbandrand unterliegt die Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbalasträgers.
Anlagen der Außenwerbung sind in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Fahrbahnkante der L 581 unzulässig.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2013
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung, den _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rhede, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede, den _____

Bürgermeister _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede, den _____

Bürgermeister _____

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

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rhede, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Rhede, den _____

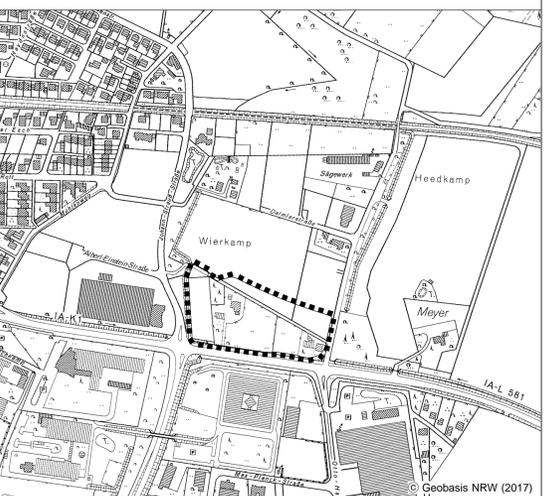
Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den _____

Bürgermeister _____

STADT RHEDE

1. Änderung des Bebauungsplanes "Rhede G25"



PLANÜBERSICHT M 1:5.000	
DATUM	09.08.2018
PL ^{GR}	88 x 65
BEARB.	CL/KW
M.	1:1.000
BÜRGERMEISTER _____ PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER	
Architekten & Stadtplaner GmbH Denker Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2471 940-0 · Fax +49 (0)2471 940-100	