



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

0,8 Grundflächenzahl

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

< privat > Privatweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR KLIMAREGELN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEN KLIMAWANDEL ENTGEGENWERKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Regenwasserversickerung

Regenklärbecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Schutz- und Trenngrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Sichtreife nachrichtliche Darstellung, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Verbotzone für Außenwerbung gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Überschwemmungsgebietes

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Gemeindegrenze

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

vorhandene Böschung

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandshöhen in Meter ü. Normhöhennull (NHN) im DIN 1186

Flurnummer

Fahrbahnrand

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Gegenschlägige Grundstücksgrenze

Flur 10

Bestandshöhen in Meter ü. Normhöhennull (NHN) im DIN 1186

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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.

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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), 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 genehmigungspflichtige 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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften geordnet 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 Nr. 1 (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 Abstandsformelmaß), 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 für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die angebotenen Sortimente nicht in der folgenden Liste der zeitrelevanten sowie der zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. „Rheder Liste“) enthalten sind, die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

„Rheder Liste“

zentralsortiment Sortimente Nr. WZ Beschreibung nach WZ 2004\*

Apfelsaft 2004\* Apfelsaft

Brotbacken (ohne Sportbacken) aus 47.71 Einzelhandel mit Backwaren (einschl. Einzelhandel mit Sportbacken)

Brotbacken (mit Sportbacken) aus 47.71 Einzelhandel mit Backwaren (einschl. Einzelhandel mit Sportbacken)

Brotbacken aus 47.51 Einzelhandel mit Textilien (einschl. NDR, Einzelhandel mit Spielzeugen u. a. Bekleidung, Körperbau u. a. Bekleidung)

Bücher 47.61 Einzelhandel mit Büchern

Computer (ohne Computerteile) aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (ohne Campingartikel) (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Computer (mit Computerteile) aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

Elektronik aus 47.62 Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikel (einschl. NDR, Einzelhandel mit Campingartikel)

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsbogen belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestanzahl:

Sträucher - 50 Stk (60/80, 80/100, 100/150)

Cornus sanguinea Hartweige

Corylus avellana Hasel

Crataegus spec. Wildrose

Eucryphia europaea Europäisches Pflehenhütchen

Fraxinus alba Faulbaum

Ilva aquilium Stachelpalm

Lonicera xylosteum Heckenrösche

Prunus spinosa Schöne

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Ribes rubrum Rote Johannisbeere

Rosa canina Hundrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Schneeball

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. HbL (150/175):

Acer campestre Feldahorn

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Betula pendula Hängebirke

Carpinus betulus Haselnuss

Populus tremula Zitterpappel

Prunus padus Traubeneiche

Prunus avium Vogelbeere

Salix caprea Salix-Weide

Salix cinerea Grau-Weide

Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16: