

GE 0,8 a
 H max. = 43,5 m ü. NHN
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 221 gem. Abstandsliste 2007

GE 0,8 a
 H max. = 43,0 m ü. NHN
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 159 gem. Abstandsliste 2007

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).
- 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 (GVNRW. 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 0,8 Grundflächenzahl
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf m 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

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz und Trenngrün

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 123 Vorhandene Flurstücknummer
 Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 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) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) 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 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 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 Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.
 Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. „Rheider Liste“):
 Bäckerei / Konditorewaren
 Metzgerei- und Fleischwaren
 Nahrungs- und Genussmittel (incl. Tabakwaren)
 Getränke
 Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
 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 Gardinen
 Schmittklümmen
 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 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, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 Höhe der baulichen Anlagen

2.1 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.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 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.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang des Dämmendiaks ist mind. alle 10-15 m ein großkröniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen.
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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 Rheide und dem LWL-Archäologie in Westfalen Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DCHG 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, umgehend oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- ALTLASTEN**
 Altlasten können in einem Gewerbegebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist 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 Rheide und dem Kreis Borken - Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Umwelt und Natur sowie dem Fachbereich Gesundheit - möglich.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Rheide, den 31.08.2010

Der Rat der Stadt hat am 24.03.2010 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 26.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheide, den 31.08.2010

Der Bürgermeister i.v. *W. W. W.* Schriftführer *P. B.*

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 17.02.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rheide, den 31.08.2010

Der Bürgermeister i.v. *A. J.*

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 01.02.2010 bis 01.03.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rheide, den 31.08.2010

Der Rat der Stadt hat am 24.03.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rheide, den 31.08.2010

Der Bürgermeister i.v. *W. W. W.* Schriftführer *P. B.*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.02.2010 bis 01.03.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rheide, den 31.08.2010

Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Rheide, den 31.08.2010

Der Bürgermeister i.v. *W. W. W.* Schriftführer *P. B.*

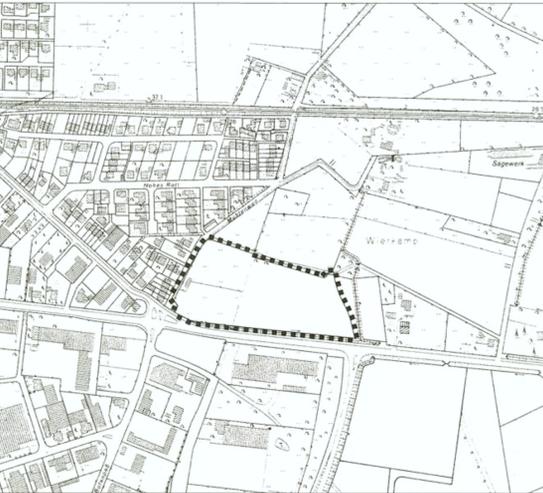
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 07.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheide, den 07.09.2010

Der Bürgermeister i.v. *W. W. W.*

STADT RHEIDE

BEBAUUNGSPLAN

"RHEIDE G 21"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	05.08.2010	NEBEN
PL ^{GR}	88 x 74	
BEARB. WIL.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 Danziger Straße 19 · D-48533 Coesfeld
 Telefon +49 2541 9408-0 · Telefax 6598
 info@wolterspartner.de