



GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
GE max. 0,8	GE max. 0,9	GE max. 0,9	GE max. 0,9	GE max. 0,9
GH max. 15,0m	GH max. 14,0m	GH max. 12,0m	GH max. 11,5m	GH max. 10,5m
a	a	a	a	a

MI	II
MI 0,6	II 0

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

MI Mischgebiet (§ 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

0,8 / 0,8 / 0,9 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Verkehrsräume, Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen

p private Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö öffentliche Grünfläche

p private Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Vermessungstechnische und topografische Signaturen

Flurgränze/Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer

Höhenlage ü. NNH

Baum (Bestand)

Kanaldeckel

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes (HQ Extrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG

Nichterrückdeklaration in Bezug auf den Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5 a Bundesimmissionsschutzgesetz der Inovyn Deutschland GmbH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsgesetzliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen in allen Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 1 BauVO und § 13 BauVO)

insoweit die Gewerbegebiete sind unzulässig:

- Spielplätzen und Vergnügungstätten aller Art
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet am vorgesehenen Produktions- oder Handwerksbetrieb ausübt werden. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist ferner, dass die Einzelhandelsnutzungen dem Hauptbetrieb sowohl von der Fläche als auch vom Umsatz her deutlich untergeordnet sind. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauVO oder ähnliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

1.2 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_n nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Baugebiet	Teilfläche	Emissionskontingente L _n [dB(A)]	
		tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 1	GE 1-1	65	47
	GE 1-2	58	45
GE 2	GE 2-1	55	40
	GE 2-2	50	35
GE 3	GE 3-1	50	35
	GE 3-2	50	35
GE 4	GE 4-1	50	35
	GE 4-2	50	35
GE 5	GE 5-1	45	32
	GE 5-2	43	26

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Für die Immissionsorte IP1 bis IP9 gelten die um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L _n [dB(A)]	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
IP1 Reibelweg 174	3	0
IP2 An der Rheiburger Heide 8	1	0
IP3 Hofmeister Weg 20	5	2
IP4 Hofmeister Weg 44	5	3
IP5 Hofmeister Weg 15	6	3
IP6 Hofmeister Weg 32	5	3
IP7 Gekeler 64	6	5
IP8 Hofmeister Weg 2	6	4
IP9 Reibelweg 174	2	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte L_n durch L_n + K_z zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relaxationsgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - als seltene Ereignisse im Sinne der Nr. 7.2 des TA Lärm zulässig sind.

1.3 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (§ 8 Abs. 1 BauVO und § 1 Abs. 9 BauVO)

im Mischgebiet sind unzulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

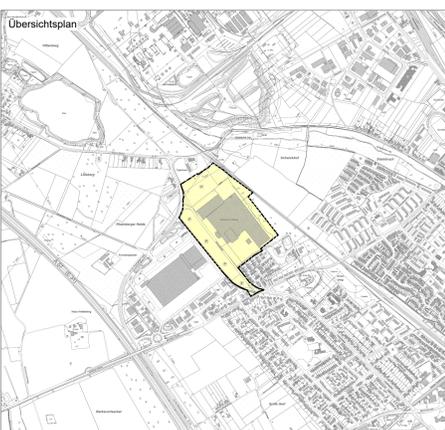
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, haustechnische Anlagen, Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt. Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längsbegrenzung errichtet werden. Die Abstandflächen sind gemäß landschaftlicher Vorschriften einzuhalten.

Hinweise

- Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**
1.1 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen hat die Rodung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf etwaige Vogelnester bzw. auf für Vögel oder Fledermäuse als Fortflanzungslöcher geeignete Höhlen zu untersuchen, so dass zum Fälltermin nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen wird.
1.2 Die temporären Beeinträchtigungen der Arten durch Lärmemissionen, Bodenschüttungen, Staub etc. während der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten.
1.3 Auf langjährig betriebene Bauarbeiten während der Nachtstunden ist im Allgemeinen zu verzichten.
1.4 Bei Notwendigkeit einer Verwendung künstlicher Beleuchtung sind Insekten- und Fledermausfreundliche Lampen (Lichtabstrahlung nur nach unten) und Leuchtmittel (Lichtspektrum von 590 - 630 nm; z.B. warmweiße LEDs, Farbtemperatur bis max. 3000 K) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Gebietesentwässerung**
Vor Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Denkmalfrage**
Beim Auftreten archaischer Befunde und Befunde ist die Stadt Rheinberg als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodenkenn- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Unteren Denkmalbehörde rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.
- Kampfmittel**
Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (Durchmesser 70-120 mm im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- und Nichtmetallrohren zu versehen sind. Dem Kampfmittelräumdienst ist ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Probebohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Hinweis Deichverband**
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.
- DIN-Normen**
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt eingesehen werden.
- Bergbau**
Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz (BBergG)) mit der RAG Aktiengesellschaft, Im Welteberg 1-8, 45141 Essen Kontakt aufzunehmen.



Die Übereinstimmung der Bestanddarstellungen mit dem Liegenschaftskataster und der Orthofoto sowie die genehmigte Festlegung der Planung wird bescheinigt.

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
gez. Benoit
Ordn.-best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung
Stadt Rheinberg
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sommer
Fachbereichsleitung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Rheinberg am XX.XX.XXXX die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB durchgeführt.

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Paus
1. Beigeordneter

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinberg zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes erfolgt am XX.XX.XXXX. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB durchgeführt.

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Paus
1. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach ortsbaunder Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX erneut öffentlich ausgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am XX.XX.XXXX vom Rat der Stadt Rheinberg als Sitzung beschlossen worden.

Gemäß § 10 BauGB ist dieser Bebauungsplan mit dem Hinweis, dass er mit der Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am XX.XX.XXXX ortsbaunder bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist am XX.XX.XXXX in Kraft getreten.

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Paus
1. Beigeordneter

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Heyde

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Paus
1. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3781) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Platzzeichenverordnung - PlatzZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMV) vom 28.08.1998 (GV. NRW. S. 916) in der zurzeit geltenden Fassung.

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 14 - 1. Änderung und 1. Ergänzung - Reichel-Gelände - in Rheinberg-Annaberg dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinberg am ... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinberg, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister
gez. Heyde

STADT RHEINBERG

Kreis Wesel

**Gemarkung Rheinberg
Flur 10**

Bebauungsplan Nr. 14

1. Änderung und 1. Ergänzung

- Reichel-Gelände - in Rheinberg-Annaberg

VORENTWURF

Variante 1 (Stand 06.01.2023)

Maßstab 1 : 1.000