



GE 1		GE 2	
GE	0,8	GE	0,8
2,0	GH max. 12 m	2,0	GH max. 20 m
-	-	-	-
-	-	-	-

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (nach BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - Restweilwe, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Flächen für Versickerungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - RV Regenversickerung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4)
 - PG Private Grünfläche
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 6 BauNVO)
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 6 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 10 BauGB)
 - Lärmschutzwand: Höhe 4,5 m
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 10 Abs. 6 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - L Leitungsrecht zugunsten der Thyssen AG GmbH (Leitungsmaßstab: 6m Schutzstreifen)
 - GrL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Antliger

- Darstellungen** (nicht Bestandteil der Festsetzungen)
- Gebäude K. Kataster
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - Bestehende Flurstücknummer

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 - Nutzungsbestimmung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind:
- Gewerbetriebe, deren Anlagen der Abfallklasse VII des BImSchG des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 08.06.2007 zugeordnet sind.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gewerbetriebe mit Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abfallklasse, wenn durch besondere Maßnahmen die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt und die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den geschützten Gebieten vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsbegrenzung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
2.1 Für das Gewerbegebiet wird der untere Baupunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf 17,50 m über NN festgelegt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes ist eine Laubbäumezone anzufordern.
Die Fläche ist als dauerhafte Gärtnereinfriedung in einem Pflanzenstreu von 1,0 m x 1,0 m mit einem Zwischenraum von 1,5 m je Seite anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher muss je Art in Gruppen zu 3-4 Gehäusen erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl an Bäumen darf 20% nicht überschreiten.
Die Befestigung soll mit nicht flüchtigen oder nachfolgenden Pflanzstoffen zu erfolgen:
Cornus alba (Hornbeere), Crataegus ovata (Vogelbeere), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Roter Haindorn), Eucalyptus europaeus (Pfeifferbuche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus laevis (Flechteiche), Rosa canina (Heckenrose), Salix caprea (Schwarze Hasel), Vaccinium vitis-idaea (Heidebeere).
Die Pflanzen müssen folgende Eigenschaften aufweisen: Höchstalter: Wuchshöhe 1,25-1,50 m, 16-18 cm Stk.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 1 LVFG (Landeswassergesetz) sind die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich vorzunehmende Abwässer der versiegelten Flächen (Dachrinnen, Gullys, Regenkanäle etc.) bei Hochwasser innerhalb des Plangebietes nach dem anerkannten Regel der Technik zu versichern.
Technische Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Jansen (Wasserdenkmal, August 2014) zu entnehmen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass, jeweils gemäß dem in der Planzeichnung festgelegten Verlauf, im Plangebiet zwei Lärmschutzwände gemäß des Vorgehens aus dem Immissionsschutzgesetz des Bundes (BImSchG, 8.6.2002) zu errichten sind.
Für die Lärmschutzwände wird der untere Baupunkt für die festgesetzten Höhen auf 17,50 m über NN festgelegt.

- Hinweise**
- Bei Bodeneingriffen können Bodenbedenkstoffe entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenbedenkstoffen ist der Stadt Rees oder dem Rheinischen Amt für Bodeneingriffe unverzüglich anzuzeigen (§ 5, 10 Bundes-Bodenschutzgesetz).
 - Das Bodeneingriffsgebiet liegt innerhalb eines Grundwasserzuges des Zweiten Grundwasserzuges. Es besteht ein konstanter Verdacht auf Grundwasser im Boden. Der Verdacht ist vor Beginn der Erdarbeiten zu überprüfen.
Sollten im 1983 durchgeführten geologischen und geophysikalischen Untersuchungen im Plangebiet geologische Einheiten mit erhöhtem mechanischen Beanspruchung, wie eine Sandsteinzone, vorzufinden.
Die Witterung im gewählten Boden ist, bei Auffahren von Kampfräten in die Kampfrätenabfuhrgegend bei der Bodenbearbeitung Düngestoff zu berücksichtigen.
 - Das Baugesamtsgebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins und wird durch den Bereich vor Überschwemmungen geschützt.

Aufstellungsverfahren

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Überweisung der Bestandsunterlagen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird beschränkt. Die Festlegung der selbstbaubaren Planung ist genehmigungsfrei.

Ort:
W. Dörsting
Bürgermeister

Ch. Gervers
Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees am 17.09.2014, in der Zeit vom 17.09.2014 bis 17.09.2014, einstimmig, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Rees, 17.09.2014.

Ch. Gervers
Bürgermeister

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloß der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees am 15.05.2014, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Rees, 17.09.2014.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach einstimmiger Besanmung am 10.10.2014, in der Zeit vom 10.10.2014 bis 10.10.2014, einstimmig, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Rees, 02.10.2014.

Ch. Gervers
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 24.02.2015, vom Rat der Stadt Rees als Sitzung beschlossen worden.

Rees, 25.02.2015.

Ch. Gervers
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Berechtigung zur Einsicht am 20.04.2015, öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rees, 21.04.2016.

Ch. Gervers
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderung.
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 30), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2007 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderung.
- Gewerbeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderung.

Übersichtskarte, unmaßstäblich

STADT REES
Bebauungsplan EM 3
"Gewerbegebiet Empel"
3. Ergänzung und 1. Änderung

Stadt Rees, Der Bürgermeister, Markt 1, 46459 Rees

Bearbeitet: Hardt/Bertram
Phase/Stand: 09/2014

StadtUmbau
Ingenieurgesellschaft mbH
Thünenstraße 11, 46459 Rees
Telefon: +49 (0)2432 97 29 29
Fax: +49 (0)2432 97 29 00
www.stadtumbau-ghf.de

M 1:500