

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt“ Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes und ergänzender gewerblicher Nutzungen. Zulässig ist:
 - Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 4.400 qm. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. "Rheider Liste" (siehe unten) ist ausgeschlossen. Zulässig sind Randsortimente, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments, wobei die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf max. 300 qm Verkaufsfläche begrenzt ist.
 - Schreinerlei / Tischlerei

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. "Rheider Liste")

- | | |
|---|--|
| - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Backwaren, Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren) | - Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) |
| - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel | - Sportbekleidung und -schuhe |
| - Tiernahrung (inkl. Heim- und Kleintierfutter) | - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) |
| - Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf | - Künstler- und Bastelbedarf |
| - medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel | - Musikinstrumente und Musikalien |
| - Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) | - Pokale, Vereinsbedarf |
| - Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte | - Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, - |
| - Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederveren) | - Aufbewahrungsmitteln, Spielzeug) |
| - Pelz- und Kürschnerwaren | - Teppiche (Einzelwaren), Brücken, Läufer |
| - Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher | - Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse |
| - Schuhe (ohne Sportschuhe) | - Antiquitäten und antike Teppiche |
| - Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenmante, Geldbörsen) | - Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schweißbedarfs, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Metzerwaren, Wolle) |
| - Schnittklumen, Blumenbinderzeugnisse, Trocknerblumen, Floristik | - Vorhänge und Gardinen |
| - keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) | - elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) |
| - Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Besteck | - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel |
| - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren | - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software |
| - Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelkäse für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen) | - Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör |
| | - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen) |
| | - Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) |
| | - Uhren und Schmuck |
| | - Sammlerbriefmarken, -münzen |

- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO**
 - Die festgesetzten Gewerbegebiete werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
 - Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 559) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - In den festgesetzten Gewerbegebieten können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höheres Abstandsfordernis) zugelassen werden, 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 1.2.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets 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 von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher 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.
 - Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungszwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des als „geruchsvorbelastet“ gekennzeichneten Bereichs sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
- Industriegebiete gem. § 9 BauNVO**
 - Die festgesetzten Industriegebiete werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 559) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - In den festgesetzten Industriegebieten können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höheres Abstandsfordernis) zugelassen werden, 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 1.3.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
 - Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Verkaufsflächen von produzierenden Industrie- / Gewerbe- und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher 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 Industriebetriebes deutlich untergeordnet ist.
 - Im Industriegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
 - Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des als „geruchsvorbelastet“ gekennzeichneten Bereichs sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

- 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 Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 12,0 m bzw. 16 m zugelassen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
 - 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete 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.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Entlang des Landwehrgrabens sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) unzulässig.

- FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
 - WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

- HINWEISE**
 - DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide 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 über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Borken" und "Vardingholt", über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Rochoth", über dem auf Rasseisenzener verliehenen Bergwerksfeld "Friedrich Salin Salinches Regel" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Saxon 1 West", ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

SO a 0,8 H max.= 12,0 m
Sonstiges Sondergebiet
"Großflächiger Einzelhandel / Möbelmarkt"
 Verkaufsfläche max 4.400 qm



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
GI	Industriegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
SO	Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

--- Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

○ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

■ Flächen für Ver- und Entsorgung

⚡ Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■ Öffentliche Grünfläche

■ Zweckbestimmung:

■ Parkanlage

■ S+T Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

■ Fläche für die Wasserwirtschaft

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

■ Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, sträucher und sonstigen Bepflanzung

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 Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

■ Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

■ Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

■ Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

■ Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. § 8 Bundesfernstraßengesetz FStrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegesgesetz StrWG NRW

■ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Geruchsvorbelasteter Bereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

○ Flurgrenze

123 Vorhandene Flurstücknummer

○ Vorhandene Gebäude

○ unterirdische Leitung mit Schutzreifen

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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichengesetz 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59).

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. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (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.

Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (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.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zuletzt geänderten Fassung.

- ALLLASTEN**

Altlasten können in einem Gewerbegebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist der Kreis Borken, Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Rheide zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind für alle gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich. Für die Förderung von Grundwasser ist neben der Abstimmung mit der Stadt Rheide und dem Kreis Borken, Untere Abfallbehörde im Fachbereich Umwelt und Natur sowie dem Fachbereich Gesundheit, im Hinblick auf mögliche Belastungen durch Altlasten in der Regel vorab auch eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.
- ARTENSCHUTZ**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Geblütelfällen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.05. erfolgen.
- GERUCHSBELASTUNGEN**

Für die als „geruchsvorbelastet“ gekennzeichneten Flächen, ist eine Überschreitung der Geruchsintensitätswerte d lichteiln NRW (GIRL) zu erwarten. Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder diesen erfordern wie bspw. Betriebswohnungen oder auch Arbeitsplätze, die mit dem dauernden Aufenthalt von Menschen verbunden sind, unterliegen aufgrund der Geruchsbelastung in diesem Bereich Einschränkungen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit. Diese sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER B67 UND DER L51**

In einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrband der B67 sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung unterliegt in einem Abstand von bis zu 40 m zum Fahrband der B67 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbausträgers. Anlagen der Außenwerbung sind in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrband der L 51 unzulässig. In einer Entfernung von bis zu 40 m unterliegen diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbausträgers.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit der Katasternachweis überein. Stand: 05.07.2012
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Im Auftrag: **Hansons**

Der Rat der Stadt hat am **07.04.2015** gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **07.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheide, den **27.04.2015**

Bürgermeister: **[Signature]** Schriftführer: **[Signature]**

Der Rat der Stadt hat am **07.04.2015** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **07.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheide, den **27.04.2015**

Bürgermeister: **[Signature]** Schriftführer: **[Signature]**

Der Rat der Stadt hat am **05.03.2015** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszustellen. Rheide, den **05.03.2015**

Bürgermeister: **[Signature]** Schriftführer: **[Signature]**

Der Rat der Stadt hat am **02.02.2015** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Rheide, den **27.01.2015**

Bürgermeister: **[Signature]** Schriftführer: **[Signature]**

Der Rat der Stadt hat am **02.02.2015** gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Rheide, den **27.01.2015**

Bürgermeister: **[Signature]** Schriftführer: **[Signature]**

STADT RHEIDE

Bebauungsplan "Rheide G23"

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 17.07.2015

PL^{GR} 93 x 80

BEARB. CLKW

M. 1 : 2.000

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER** Architekten & Stadtplaner GmbH
 Dauter Straße 15 · D-48953 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 94950 · Fax 6088
 info@wolterspartner.de