

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Vorhabenbezogen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Teilfläche TF1, TF2, TF3, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- GRZ 0,9 Grundflächenzahl
- H max. Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Baugrenze
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
- St Stellplätze
- Na-T Trafo / Technik
- Na-E Einkaufswagensammeldepot
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Eingang
- Bauverbotszone für Außenwerbung gem. § 28 StrWG NRW
- Anlieferungszone

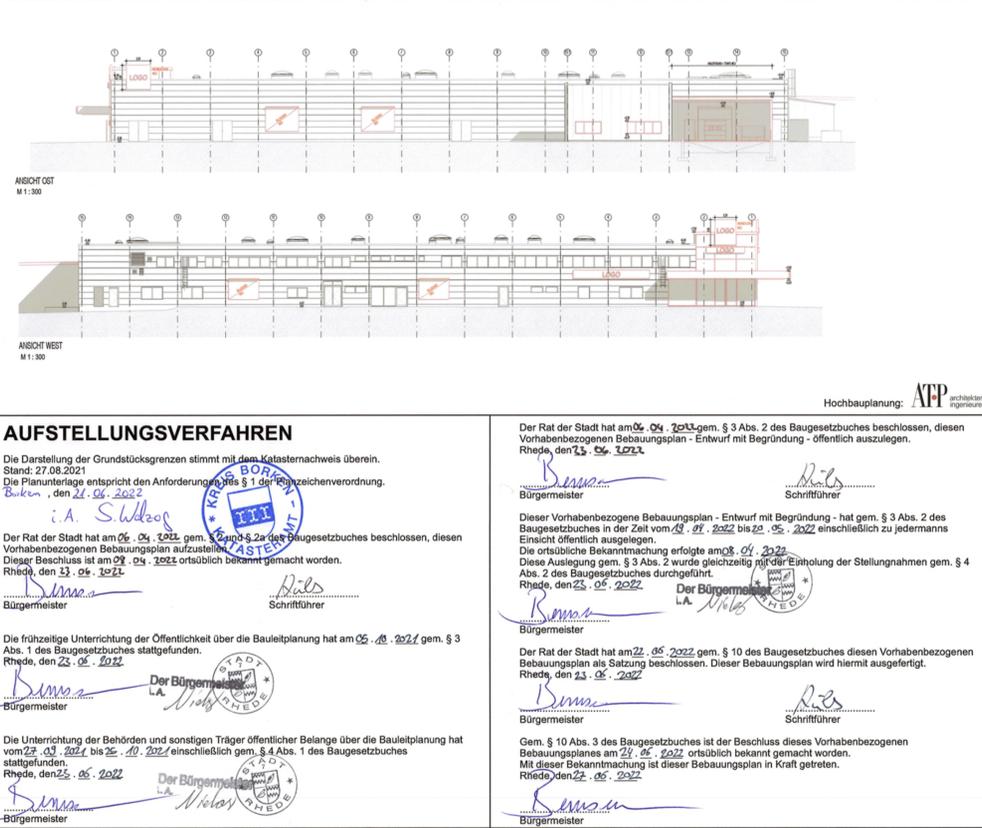
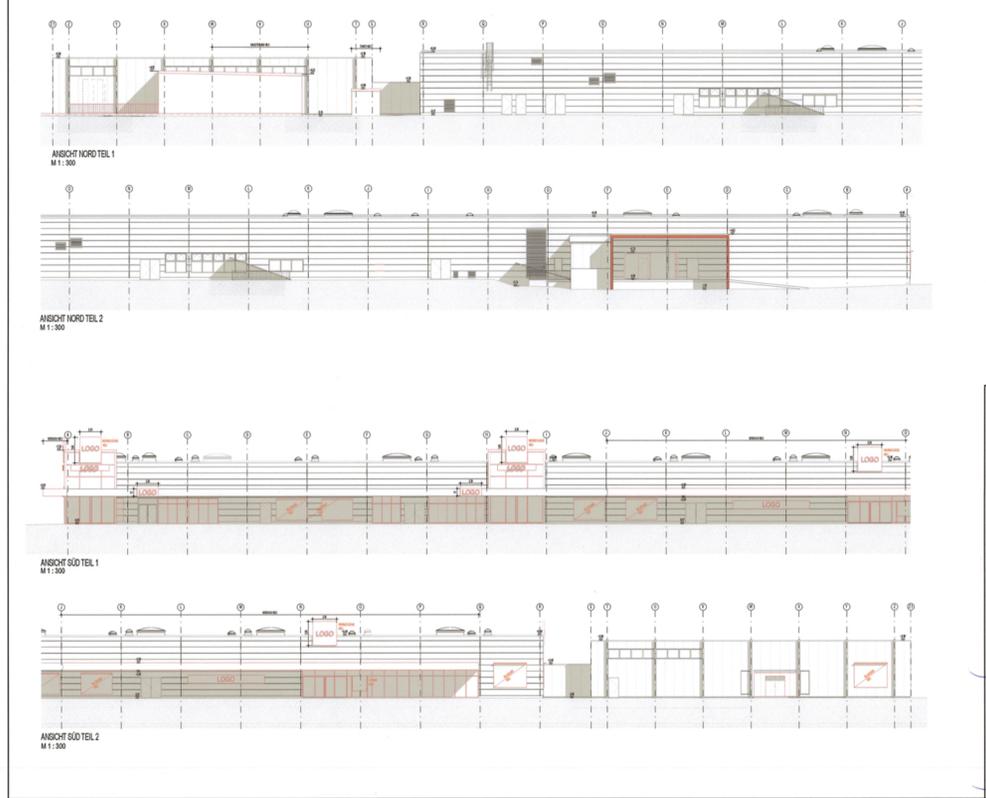
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**
- 1.1 Innerhalb des Vorhabensgebietes sind folgende Einzelhandelsnutzungen in den verschiedenen Sortimenten:
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 qm mit folgenden Sortimenten:
    - Nahrungs- und Genussmittel
    - Drogeriewaren
    - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)
- Innerhalb der o.a. Verkaufsfläche sind max. 920 qm für Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Der Anteil der Randsortimente und/oder Aktionswaren darf eine Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- TF1:** Lebensmittelcounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 qm mit folgenden Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogeriewaren
  - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)
- Innerhalb der o.a. Verkaufsfläche sind max. 920 qm für Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Der Anteil der Randsortimente und/oder Aktionswaren darf eine Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- TF2:** Verbrauchermarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.150 qm mit folgenden Sortimenten und sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen:
- | Sortimente   | Zulässige Verkaufsfläche in qm |
|--|--------------------------------|
| Nahrungsgroßhandels Sortimente                       | 2462                           |
| Nahrungs- und Genussmittel                           | 525                            |
| Drogeriewaren  | 525                            |
| Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)          | 145                            |
| Zentrenrelevante Sortimente                          |                                |
| Bekleidung   | 250                            |
| Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör | 250                            |
| Papier-, Büro- und Schreibwaren                      | 50                             |
| Zeitschriften/Zeitschriftenböcher                    | 50                             |
| Elektro (Kleingeräte)                                | 100                            |
| Unterhaltungselektronik                              | 100                            |
| Schnelldreierwaren                                   | 50                             |
| Spielwaren   | 100                            |
| Haus-/Bet-/Fischwäsche                               | 50                             |
| Fahrräder  | 50                             |
| Sportartikel   | 50                             |
| Schreibwaren/Floristik                               | 50                             |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente                    |                                |
| Bau- und Handwerkerbedarf                            | 50                             |
| KFZ-Zubehör  | 50                             |
| Elektro (Großgeräte)                                 | 50                             |
| Pflanzen   | 50                             |
- In Summe dürfen die realisierten sortimentspezifischen Verkaufsflächen die o. g. Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- TF3:** Tankstelle mit Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von max. 15 qm.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
- Höhe der baulichen Anlagen
- Die höchstzulässigen Baukörperhöhen für den Bestandsstandort sind in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) und Werbeanlagen ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig.
- 3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)**
- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu erhalten bzw. vor Aufnahme der Nutzung zu erhöhen. Die Höhe ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.
- 4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferungszone innerhalb der Teilfläche 1 und Teilfläche 2 sind einzuhalten. Im Bereich der Anlieferungszone der TF 1 erfolgt die Öffnung in nordöstliche Richtung, im Bereich der Anlieferungszone der TF 2 erfolgt die Öffnung in nordwestliche Richtung. Die Einstellhöhe der LKW muss mind. 8 m betragen. Die Einhausung muss im Bereich der Dachkonstruktion ein Schalldämmmaß (Rw) von 39 dB sowie im Bereich der Wandkonstruktion von 29 dB aufweisen. Innenseitig ist für die Anlieferungszone eine schallabsorbierende Verkleidung der Dach- und Wandflächen erforderlich. Die Wandkonstruktion der Anlieferungszone sind schalltechnisch dicht an Boden und Dachflächen anzuschließen.
- 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Im Bereich des Vorhabensgebietes sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume gemäß nachstehender Pflanzliste und Pflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzliste
- Bäume I / II. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm):
    - Acer campestre (Feldahorn)
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Prunus padus (Traubeneiche)
    - Tilia cordata (Winterlinde)
- 5.2 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünflächen und die anzupflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

### HINWEISE

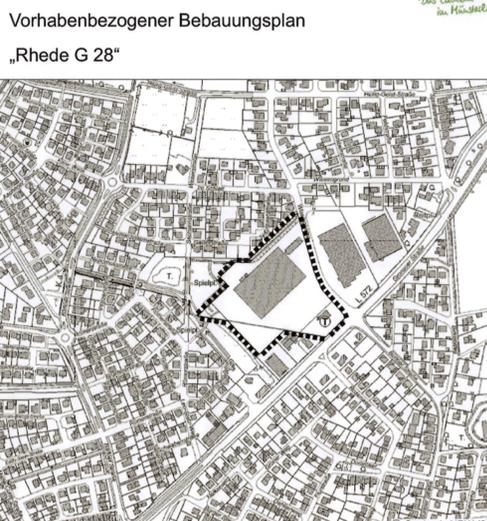
- 1 ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Blüme und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.
- 2 DENKMALSCHUTZ**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Erste Erdbelegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senterpstr. 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3 ANLAGEN AN DER LANDESSTRASSE**
- Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung innerhalb eines Abstands von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 572 (Gronauer Straße) ist der Straßenbausträger in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. In einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 572 dürfen Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 (1) StrWG NRW nicht errichtet werden. Im Einmündungsbereich der L 572 sind die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) dauerhaft freizuhalten. Eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbausträger der Landesstraße können nicht geltend gemacht werden.
- 4 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 5 ALTLASTEN**
- Das Flurstück 747 wird als Altlastverdachtsfläche im Kataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/12-0073 – ehem. REAL-Tankstelle – geführt. Sofern Nutzungsänderungen vorgesehen sind, sind weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück erforderlich und die Profiverte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Die Untersuchungen sind mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, des Kreises Borken abzustimmen.
- Im Bereich der Stellplatzanlage kann infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung des Geländes durch unsachgemäßes Handling eine Verunreinigung des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten sich bei Bauarbeiten (Entsiegelung) Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken unverzüglich von der Bauherrin / vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG). Die bei der Entsiegelung freigelegten Auffüllungen / Schottertragschichten der Stellplatzanlage sind komplett auszukoffern und zu entfernen. Das erforderte Abfallmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Bereiche sind mit unbelastetem Material aufzufüllen.

### ANSICHTEN



- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flur 20
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN

### STADT RHEIDE



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	09.06.2022
PL <sup>GR</sup>	60 x 126
BEARB.	V1 / Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEREITUNG

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 27.08.2021

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 9 der Planzeichenverordnung. Borken, den 21.06.2022

Der Rat der Stadt hat am 09.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss ist am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheide, den 23.06.2022

Der Rat der Stadt hat am 22.05.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rheide, den 23.05.2022

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Baueilplanung hat am 05.06.2022 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rheide, den 23.06.2022

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Baueilplanung hat vom 22.03.2022 bis 26.04.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rheide, den 23.06.2022

Der Rat der Stadt hat am 09.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rheide, den 23.06.2022

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.06.2022 bis 22.06.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.06.2022. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rheide, den 23.06.2022

Der Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 22.05.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rheide, den 23.05.2022

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheide, den 23.05.2022

Bürgermeister

### 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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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. 666), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.