



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 01.07.2020
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Borken, den 11.12.2020

i. A. S. Walzog
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 06.03.2020 gem. § 21 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches in
Besatzung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.03.2019
örtlich bekannt gemacht worden.
Rheide, den 16.12.2020

Benns
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 26.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen,
diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rheide, den 16.12.2020

Benns
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
von 09.03.2020 bis 16.04.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2019.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs.
2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rheide, den 17.12.2020

i. A. S. Walzog
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 12.11.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rheide, den 10.12.2020

Benns
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 26.12.2020
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft
getreten.
Rheide, den 17.12.2020

Benns
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1980 (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 2018 (Landesbauordnung - (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. 695), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 09.07.2016 (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 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über
genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S.
1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

VA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
MI	Mischgebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
H max:	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max:	Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max:	Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

F + R Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Lärmpegelbereiche

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 (5) Nr. 3, siehe Hinweis Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene Bäume

Vorhandene Kanaldeckelhöhen

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35 - 45 ° Dachneigung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- WERBEANLAGEN
Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden folgende Festsetzungen zu
Werbeanlagen getroffen:
- Freistehende oder nicht ortsfeste Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe
von 2 qm zulässig, wobei eine Höhe von 0,6 m nicht überschritten werden darf.
- Werbeanlagen sind oberhalb des 1.OG unzulässig
- Selbstleuchtende, reflektierende Werbeanlagen oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des
1.1.1 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung,
Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Mischgebiet
1.2.1 Innerhalb der Mischgebiete sind die sonst gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen
Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in
den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

- Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten
Sortimenten gem. "Rheder Liste" an Endverbraucher dienen, sind innerhalb des festgesetzten
Mischgebietes unzulässig.

"Rheder Liste"

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Sportbekleidung und -schuhe
Tiernahrung (mit Heilm- und Kleintierfutter)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	Künstler- und Bastelbedarf Musikinstrumente und Musikalien
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Pokale, Vereinsbedarf
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsschalen, Spiegel)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Bücher Antiquariate	Antiquitäten und antike Teppiche Heim- und Haushaltsartikel (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Textilwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Metzerwaren, Wolle)
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und - wäsche (inkl. Miederwaren)	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Paß- und Kirschwaren	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	
Schuhe (ohne Sportschuhe)	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldböden)	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	bespielt Ton- und Bildträger
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Uhren und Schmuck
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)	Sammlerbriefmarken, -münzen

- Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im
Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind
innerhalb der festgesetzten Mischgebiete unzulässig.

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

- Hohe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen
der Planzeichnung festgesetzt. Unter Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen
bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden
fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe
gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

- In dem im Bebauungsplan als "mit Untergrundverunreinigungen belasteten Flächen"
gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu
einer GRZ von 1,0 zulässig.

- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Baukörperlänge auf 24,00 m begrenzt.

- Im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäude-
längen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen
Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vollständig
bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksfläche - z.B. Stellplätze,
Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc.
auszuführen.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Südstraße (K1), der Krechtinger
Straße und des Kommerter Wegs werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung
von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind
passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des
erforderlichen R'w,es des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei
baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die
gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,es der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung,
Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen
Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w,es	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40	40

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,es hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den
Bereichen mit verkehrsbedingtem Mittleungspegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmende,
fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten
Bau-Schalldämm-Maße R'w,es ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 250 qm private Grundstücksfläche mindestens ein
mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als
Grüneinfriedung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geschnittene Hecken
zulässig.

- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist
durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

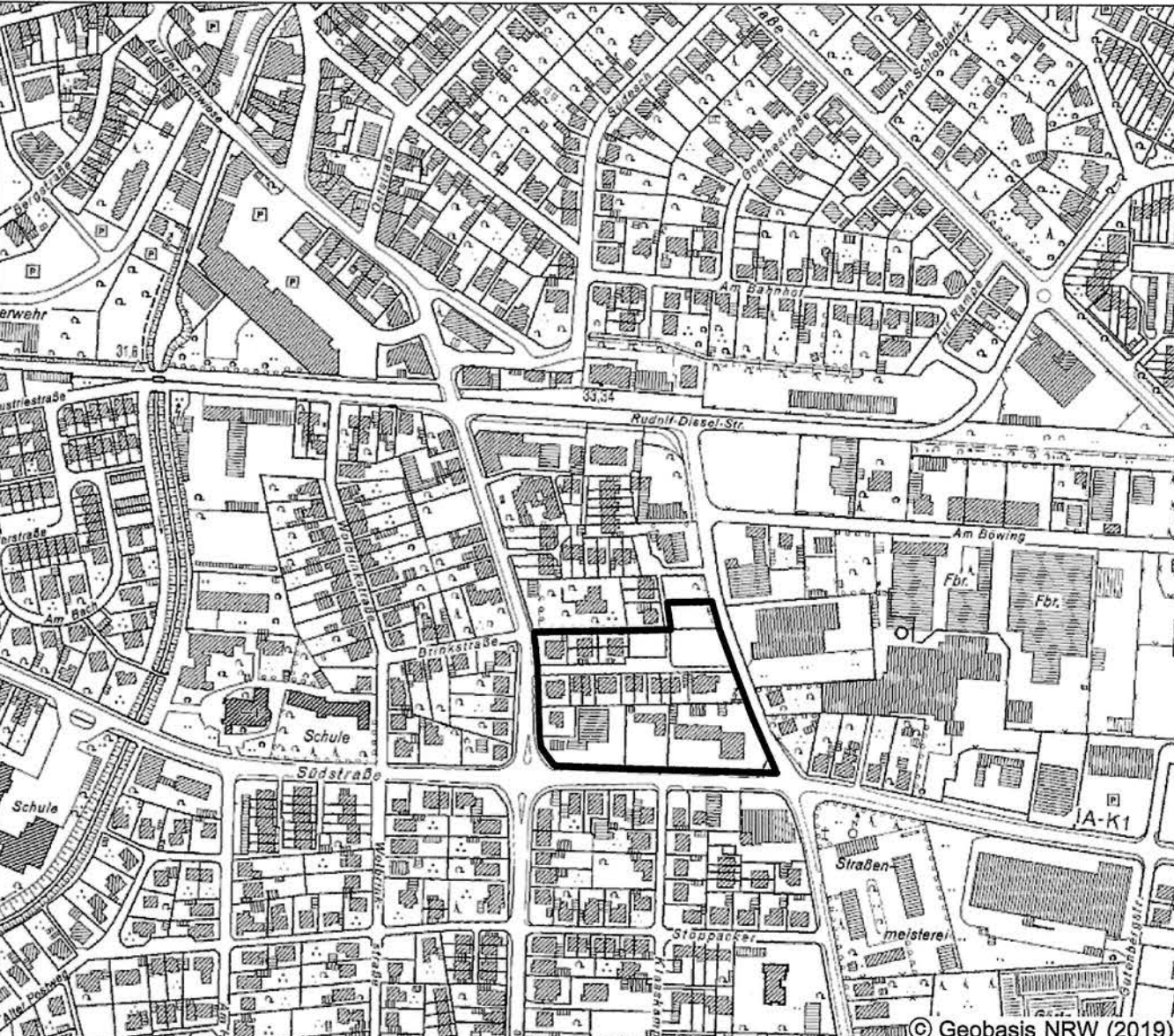
HINWEISE

- DENKMALSSCHUTZ
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse
vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h.
Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen
Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die LWL - Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit
Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren
möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen,
ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische
Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die
Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig
aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen
kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1988 Teil 100 durch
sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der
baulichen Anlage sind, schützen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
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.
- ARTENSCHUTZ
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist Abriss
oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine
planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.
Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und
Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) - vgl. § 38 BNatSchG.
- BODENVERUNREINIGUNGEN
Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden im Plangebiet verschiedene Untergrundverunrei-
nungen festgestellt.
Auf den auf dem Flurstück 429, Flur 7 Gemarkung Rheide gekennzeichneten Flächen verbleiben auch
nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Bodenverunreinigungen (siehe Pkt. 7 der Begründung).
Auf den Flurstücken 234 und 235, Flur 7, Gemarkung Rheide wurden ebenfalls Untergrundverunrei-
nungen aufgrund einer früheren Tankstellennutzung festgestellt. Für die Flächen ist ein Sanierungs-
konzept zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.
- BERGBAU
Das Plangebiet liegt auf verletzlichen Bergwerksfeldern, ohne dass der Abbau umgegangen ist,
umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

STADT RHEDE

Bebauungsplan

"Rheide BS 30"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.10.2020	
PL OR	109 x 60	
BEARB.	CL/N/VEB	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WP / WoltersPartner Dietrich Straß 15 • D-48683 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100 info@wp-partner.de