

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe 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
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- mit Untergrundverunreinigungen belastete Fläche, siehe Hinweis Nr. 7

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Kanaldackelhöhen

#### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallzustände 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 archaische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archaischen 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 1986 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. § 39 BNatSchG.
- BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt auf verliehenen Bergwerksfeldern, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.  
Hinweis Wasserschutzzone gestrichen
- BODENVERUNREINIGUNGEN**  
Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden im Plangebiet verschiedene Untergrundverunreinigungen festgestellt. Für die Sanierung der Flächen wurde ein Sanierungsplan erarbeitet, dessen Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rhede gesichert wird. Auf den mit x x gekennzeichneten Flächen verbleiben auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Bodenverunreinigungen (siehe Pkt. 6 der Begründung). Sofern auf den gekennzeichneten Flächen Wohnnutzungen realisiert werden sollen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und eine der Nutzung entsprechende Sanierung der Flächen erforderlich.
- GRUNDWASSERNUTZUNG**  
Eine Nutzung bzw. Entnahme des Grundwassers ist nur in Abstimmung mit dem Kreis Borken - Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Natur und Umwelt sowie dem Fachbereich Gesundheit - möglich.
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung ist ein Stellungsbereich dokumentiert, westlich des Plangebietes ein Bereich mit Bombardierungen. Das Auftreten von Kampfmitteln im Bereich der 2. Änderung kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- DACHBEGRÜNNUNG**  
Im Hinblick auf eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet insbesondere bei Starkregenereignissen wird empfohlen, bei Neubebauung innerhalb des Plangebietes eine Dachbegrünung bzw. Retentionsrindächer vorzusehen.

Gemarkung: Rhede  
Flur: 7  
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Borken (Stand: 01.07.2019)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

### TEXT

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**1.1 MISCHGEBIET**

1.1.1 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.

1.1.2 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
Tierhaltung (mit Heim- und Kleintierfutter)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf, medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	Künstler- und Bastelbedarf
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	Musikinstrumente und Musikalien
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	Fokale, Vereinsbedarf
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungstulsen, Spiegel)
Zeitschriften und Zeitungen	Tepiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Bücher	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Antiquariate	Antiquitäten und antike Teppiche
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorationen- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Paß- und Kofferwaren	Vorhänge und Gardinen
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Schuhe (ohne Sportschuhe)	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Gelböden)	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
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 Videospielekonsolen)	Sammlerbriefmarken, -münzen

1.1.3 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.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer 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.

2.2 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.

**3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

3.1 Die zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet an den Grundstücksgrenzen zum Mischgebiet festgesetzten Gehölzplantzungen sind lückenlos auszuführen.

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

### 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. 3785).
- Planzeichenerverordnung 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 01.07.2019  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.  
Borken, den 27.04.2021

i. A. Sudzog  
Der Rat der Stadt hat am 12.11.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 26.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den 29.04.2021  
Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 12.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rhede, den 29.04.2021  
Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.11.2020.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rhede, den 29.04.2021  
Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

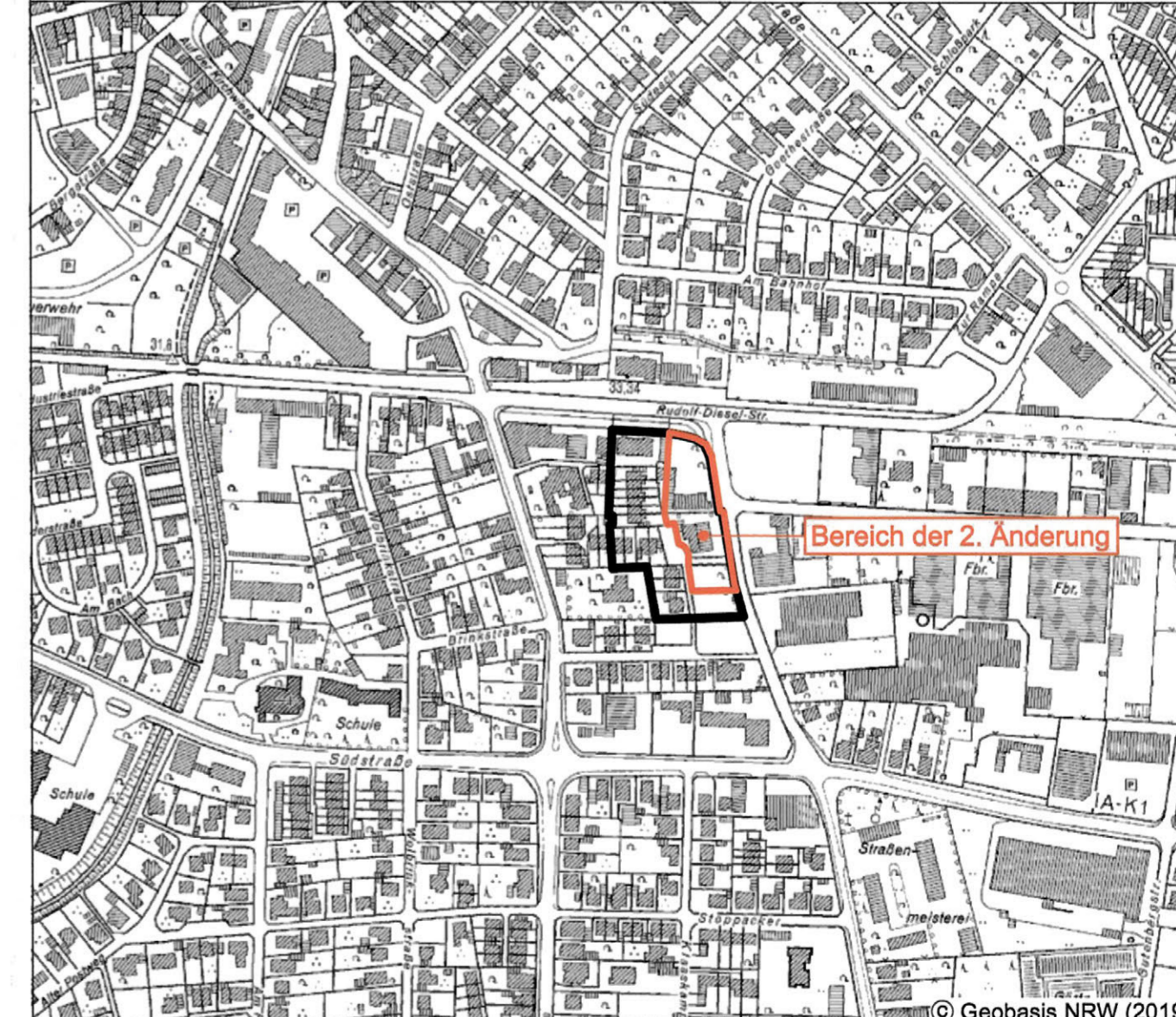
Der Rat der Stadt hat am 28.09.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rhede, den 29.09.2021  
Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes am 02.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhede, den 04.05.2021  
Bürgermeister: [Signature]

## STADT RHEDE

### 2. Änderung des Bebauungsplanes

#### "Rhede BS 16"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	17.02.2021	Satzung
PL <sup>OR</sup>	90 x 60	
BEARB.	Vi./Bo.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER: [Signature] PLANBEARBEITUNG: [Signature]

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Dortmunder Straße 13 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9898-0 • Fax 02541 9898-100  
stadtplaner@wolterspartner.de