

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
In dem mit SO₁ gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Baumarkt" wird die Verkaufsfläche auf max. 4.250 qm (incl. Ausverkaufsfäche von 1.000 qm) beschränkt. Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind die folgenden innenstadtrelevanten Sortimente / Nutzungen mit zugeordneten maximalen Verkaufsflächen im Rahmen des Kernsortiments zulässig:
 - Lampen, Leuchten und Zubehör max. 270 qm VK
 - Pflanzen / Blumen max. 560 qm VK
 - Cafeteria max. 60 qm VK
 Sonstige innenstadtrelevante Sortimente gem. Anlage 1 Teil A und B (ohne Teppichsortimente) des Einzelhandelsverlasses NW sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche lediglich als Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, das sind 425 qm VK, zulässig, wobei die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments nicht mehr als 50 qm betragen darf.
 Das sind:
 Teil A:
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bekleidungsartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 Teil B:
 - Tiere und Tierhaltung, Zoortikel
 - Blumen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Motos
- In dem mit SO₂ gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 4.050 qm beschränkt. Dabei sind folgende Sortimente zulässig:**
 - Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telekommunikation, max. 1.550 qm
 - Computer, Elektrohaushaltswaren max. 1.100 qm
 - Bekleidung max. 1.100 qm
 - Schuhe max. 1.400 qm
- In den festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel" (SO₁ / SO₂) sind Teppichsortimente sowie die in der Anlage 1 Teil A und B zum Einzelhandelsverlass NW (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 a) nicht genannten Sortimente zulässig.**
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Baukörperhöhe wird im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel" (SO₁ / SO₂) mit max. 7,00 m festgesetzt. Bezugsfläche ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße des einzelnen Grundstücks. Diese wird von der Stadt Rheide angegeben. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Ausbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel" (SO₁ / SO₂) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel" (SO₁ / SO₂) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Die Ausßenwandflächen dürfen einen Anteil von 30% Holzverschalung aufweisen.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ANLAGEN AN LANDESSTRABEN

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung entlang der L 572 Gronauer Straße ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Coesfeld in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 § 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000.
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NRW S. 886), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NRW S. 456).
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
 Rheide, den 14.07.2001

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
 Rheide, den 14.07.2001

Der Rat der Stadt hat am 12. Juli 2001 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 12. Juli 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rheide, den 12. Juli 2001

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 12. Juli 2001 nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rheide, den 12. Juli 2001

Der Rat der Stadt hat am 12. Juli 2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rheide, den 12. Juli 2001

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17. April 2001 bis 18. März 2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Rheide, den 12. Juli 2001

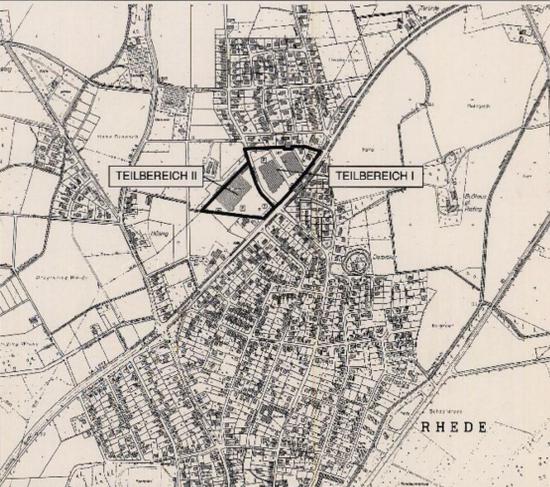
Der Rat der Stadt hat am 12. Juli 2001 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Rheide, den 12. Juli 2001

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 14. Juli 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 14. Juli 2001 Rechtskraft erlangt.
 Rheide, den 18. Juli 2001

STADT RHEIDE

BEBAUUNGSPLAN "RHEIDE G6"

NEUAUFSTELLUNG - TEILBEREICH I



PLANÜBERSICHT M 1 : 10000

DATUM	JUNI '01	NORDEN
PL ^{GR}	60 x 108	
BEARB.	Vi	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNER DARLPEK STRASSE 15 - 48643 COESFELD TELEFON 02541/9608-0 - FAX 02541/9608	