



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F + R - Fußweg / Radweg
  - P - Private Verkehrsfläche - Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

**FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- Umgrenzung der Flächen, in denen Bodenluftkontrolluntersuchungen entsprechend der textlichen Festsetzungen erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- ■ ■ ■ ■ Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne gem. § 9 (7) BauGB
- ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 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-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ◇ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- ◇ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

**KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Hinweis Nr. 3

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 90 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Gasleitung - einschließlich Schutzstreifen
- Containerstandort für Wertstoffe
- ▲ Beginn Ortsdurchfahrt B 67
- Gewässer Nr. R1

**zusätzliche Textliche Änderungen:**

In dem mit einem \* gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes wird zusätzlich festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerrungen, die bauliche Umgestaltungen oder die Wiedererrichtung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ermöglichen, der bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung zulässig war, allgemein zulässig sind. Erweiterungen der Verkaufsfäche von 700m<sup>2</sup> und Nutzungsänderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst. Sie beziehen sich ausschließlich auf die bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung genehmigte Verkaufsfäche und des genehmigten Sortiments.

In dem mit einem \*\* gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes wird zusätzlich festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerrungen, die bauliche Umgestaltungen oder die Wiedererrichtung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ermöglichen, der bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung genehmigt war, allgemein zulässig sind. Erweiterungen sind bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 600m<sup>2</sup> zulässig. Nutzungsänderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst. Sie beziehen sich ausschließlich auf die bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung genehmigte Verkaufsfäche und des genehmigten Sortiments.

① geändert gemäß Ratsbeschluss vom 23.10.2008

**TEXT**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(10) BauNVO)**

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Möbelmarkt

1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - Möbelmarkt" wird die zulässige Verkaufsfläche (VK) der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 10.000 qm beschränkt.

Als Hauptortsnorm sind bis zu einer Verkaufsfläche von 9.000 qm VK zulässig:

- Möbel (incl. Küchen und Küchengeräte)
- Leuchten
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien
- Gesundheits-, Körperpflege
- Bücher
- Schuhe
- Hobby- und Bastelbedarf, Spielwaren (mit Ausnahme von Musikalienhandel)
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation
- Foto, Optik
- Fahrrad- und Zubehör
- Schnittmüllern
- Elektrohaushaltswaren

Als diesem Hauptortsnorm zugeordnetes und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehendes Randortsnorm sind zulässig:

- Leuchten
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien
- Gesundheits-, Körperpflege
- Bücher
- Schuhe
- Hobby- und Bastelbedarf, Spielwaren (mit Ausnahme von Musikalienhandel)
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation
- Foto, Optik
- Fahrrad- und Zubehör
- Schnittmüllern
- Elektrohaushaltswaren

1.1.2 Über die unter Pkt. 1.1.1 genannten Verkaufsfächern hinaus können ausnahmsweise max. 500 qm Verkaufsfäche für Gartenmöbel zugelassen werden.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentralrelevanten Hauptortsnormen nicht zulässig:

- Lebensmittel, Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke
- Bekleidung
- Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation
- Uhren, Schmuck
- Gesundheit, Körperpflege
- Bücher
- Schuhe
- Hobby- und Bastelbedarf, Spielwaren (mit Ausnahme von Musikalienhandel)
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Foto, Optik
- Fahrrad- und Zubehör
- Schnittmüllern
- Elektrohaushaltswaren

1.2.2 In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentralrelevanten Hauptortsnormen ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen.

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

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Plangebiet mit maximal 12,00 m zugelassen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**3. FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

3.1 Flächen für Bodenluftkontrolluntersuchungen

3.1.1 In den mit x x x x x gekennzeichneten Bereichen sind aus Vorsorgegründen punktuelle Bodenluftkontrolluntersuchungen durchzuführen, bevor Abbr- oder sonstige Erdarbeiten durchgeführt werden.

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

4.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**HINWEISE**

1) **DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2) **BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt auf verflachten Bergwerksfeldern, ohne dass der Abbau eingegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

3) **ALTLASTEN**  
Altlasten können in einem Gewerbegebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt sowie Fachbereich Gesundheit möglich.

4) **GRUNDWASSERNUTZUNG**  
Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverunreinigungen ist eine Nutzung bzw. Entnahme des Grundwassers nur in Abstimmung mit dem Kreis Borken - Untere Abfallwirtschaftsbehörde im Fachbereich Natur und Umwelt sowie Fachbereich Gesundheit möglich.

5) **BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER B 67**  
Für die Grundstücke, die heute eine unmittelbare Zufahrt zur B 67 besitzen, ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen entlang der B 67 der Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Coesfeld, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Bei der Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung entlang der B 67 ist der Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Coesfeld, in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 159).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1990, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
Rheide, den 20.10.09

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
Rheide, den 20.10.09

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2003 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
den 15.10.2004

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanerstellung hat am 27.04.2004 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
den 15.10.2004

Der Rat der Stadt hat am 02.06.2004 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
den 15.10.2004

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.06.2004 bis 03.07.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht (wennig) ausgelegen.  
den 15.10.2004

Der Rat der Stadt hat am 24.02.2004 nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
den 15.10.2004

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.02.2004 bis 21.03.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht (erneut) öffentlich ausgelegen.  
den 15.10.2004

Der Rat der Stadt hat am 05.03.2004 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
den 15.10.2004

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 24.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
den 15.10.2004

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 21.03.2004 Rechtskraft erlangt.  
den 15.10.2004

**STADT RHEIDE**

**BEBAUUNGSPLAN**

"RHEIDE G 13"

Das Plangebiet liegt auf verflachten Bergwerksfeldern, ohne dass der Abbau eingegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

**PLANÜBERSICHT**

DATUM	Sept. 2004
PL <sup>100</sup>	148 x 60
BEARB.	Vl.
M.	1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITEXTER BDL STÄDTPLÄNER