

**II Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**1.1. Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel SO<sub>1</sub> - SO<sub>2</sub> (§ 11 BauNVO)**

Das gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung bestimmter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Das Sondergebiet ist in die Teilklassen SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub>, SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub> gegliedert.  
Zulässig sind:

- in den Teilklassen SO<sub>1</sub> - SO<sub>2</sub> je ein Lebensmittelgeschäft mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 945 m<sup>2</sup> in der Teilkategorie SO<sub>1</sub>, maximal 695 m<sup>2</sup> in der Teilkategorie SO<sub>2</sub> und maximal 645 m<sup>2</sup> in der Teilkategorie SO<sub>3</sub>,
- in der Teilkategorie SO<sub>4</sub> ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 650 m<sup>2</sup>,
- in der Teilkategorie SO<sub>5</sub> ein Fachmarkt für Tierbedarf mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 450 m<sup>2</sup>,
- in der Teilkategorie SO<sub>1</sub> ein Lebensmittelgeschäft (sonstiger Lebensmittelanbieter) mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 65 m<sup>2</sup>.

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkauffläche entfallen. In den SO<sub>1</sub> - SO<sub>2</sub> darf die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden.

Zulässig sind auch:

- Erneuerungen und Änderungen der vorhandenen Nutzungen, sofern die festgesetzten maximalen Gesamtverkaufflächen nicht überschritten werden,
- Änderungen der vorhandenen Nutzungen in einem (SO<sub>1</sub>) oder mehrere (SO<sub>1</sub> - SO<sub>2</sub>) Einzelhandelsbetriebe) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sofern die festgesetzten maximalen Gesamtverkaufflächen nicht überschritten werden. Maximal 10 % der Verkaufsflächen dürfen auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen.

Die nachverSORgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der nachfolgenden „Sortimentsliste für die Stadt Rheinberg“:

- Zentren- und nachverSORgungsrelevante Sortimente**
- Bäckwaren/Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Drogeneiwaren/Körperpflegeartikel,
  - Freizeitliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), (Schmitzblumen, Zetelungen/Zetschriften).
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Bekleidung,
  - Bücher,
  - Elektronikgeräte,
  - Elektronik/Multimedia,
  - Glaswaren/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren,
  - Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Metwaren/Wolle, Heim- und Kleintierfutter,
  - Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe, Kunstgewerbe/Bilder und Bilderrahmen, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör,
  - Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel/Sportkleingeräte, Sportbekleidung und Sportschuhe, Uhren/Schmuck, Wohndekorationsartikel.

- Nicht zentrenrelevante Sortimente** (keine abschließende Auflistung)
- Angler- und Jagdartikel, Waffen,
  - Bauselemente, Baustoffe, Baumarktspezifisches Sortiment, Bettwaren/Matratzen, Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte), Elektrogeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Gartenartikel-geräte, KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kinderstühle), Kinderwagen, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Möbel (inkl. Küchen), Pflanzen/Samen, Sportgeräte, Teppiche (Roll- und Einzelware), Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere).

- Ausnahme zulässig sind in den SO<sub>1</sub> - SO<sub>2</sub>:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
  - Tankstellen.

- 1.2. Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im festgesetzten MI nicht zulässig:
- Tankstellen,
  - Vergnügungstätten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.3. Höhe baulicher Anlagen**

Ausnahmsweise sind für einzelne technische Aggregate bzw. untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Klimaanlage, Schornsteine, Abfallkammer) Abweichungen von der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen zusammen mit den Emissionen aller anderen im Gebiet des Bebauungsplanes vorhandenen Betriebe die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionsrichtwerte weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten und damit einhalten.

Immissionsort	Ortskennzeichnung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Zielwert [dB(A)]		
		tags	nachts	tags	nachts	
IPK001	IP1 Xantener Str. 45a	MI	60	45	60	45
IPK002	IP2 Am Altrhein 46	WA	55	40	55	40
IPK003	IP3 Am Altrhein 37	WA	55	40	55	40
IPK004	IP4 Am Altrhein 37	WA	55	40	55	40
IPK005	IP5 Am Altrhein 35	WA	55	40	55	40
IPK006	IP6 Am Altrhein 33	WA	55	40	55	40
IPK007	IP7 Am Altrhein 31	WA	55	40	55	40
IPK008	IP8 Am Altrhein 29	WA	55	40	55	40
IPK009	IP9 Jugendheim Str. 32	MI	60	45	60	45
IPK010	IP10 Xantener Str. 32	MI	60	45	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach TA Lärm 1998.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher für alle maßgeblichen Immissionsorte gemäß Nr. A1.3 der TA Lärm nachzuweisen, dass die Emissionen des jeweiligen Vorhabens (Betriebe und Anlagen) die Richtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten.

Gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 „darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag (...) als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“

**3. Niederschlagswasserbewirtschaftung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den Gebieten SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub> und im MI-Gebiet sowie auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation abzuführen. Das im SO<sub>2</sub>-Gebiet anfallende Dachflächenwasser ist gemäß der Bestandsituation über Regen- das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

**4. Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen unzulässig.

**5. Gestalterische Festsetzungen**  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Pro Nutzungseinheit sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Die zulässige Größe freistehender Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden wird auf maximal 3,80 m x 2,80 m festgesetzt. Als Ausleger ist eine maximale Größe von 1,00 m x 0,80 m zulässig. Die Höhe einer Werbeanlage darf 32,20 m über NHN nicht überschreiten.

In folgenden Bereichen sind freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig:

- im MI- sowie im SO<sub>2</sub>-Gebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung,
- im SO<sub>1</sub>-SO<sub>2</sub>-Gebiet, angrenzend an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Raum Alpen/Rheinberg des Kreises Wesel (2009).

**III Hinweise**

**1. Denkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Rheinberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)). Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Außenstelle Xanten rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.

**2. Bergbau**

Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz (BBergG)) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**3. Grundwasserstand**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

**4. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im nördöstlichen Bereich geringfügig im "Überschwemmungsgebiet Moersbach und Nebengewässer" (hier: Rheinberger Altrhein). Die Schutzvorschriften des § 78 bzw. 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

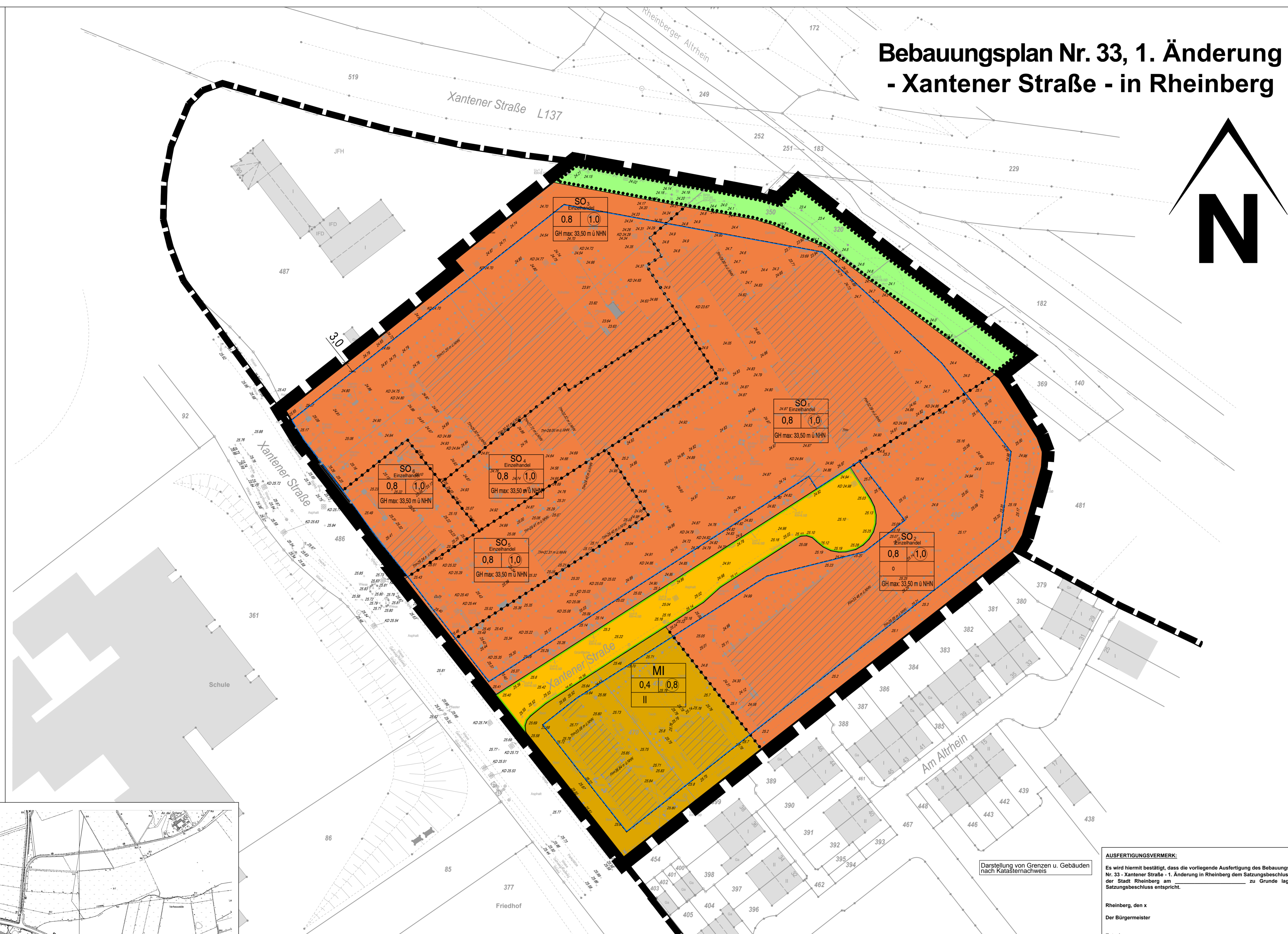
Das Plangebiet befindet sich gem. § 73 WHG im Risikogebiet des Rheins, das durch Versagen oder Überstößen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte, sowie im Risikogebiet des Moersbachs.

**5. DIN-Normen**

Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt der Stadt Rheinberg eingesehen werden.



Übersichtsplan zur 1. Bebauungsplanänderung



**Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung - Xantener Straße - in Rheinberg**



<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (OO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Verordnung über die Öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenschaftskataster und der Ortslichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der Planung wird bescheinigt.</p>	<p>Entwurf und Bearbeitung</p> <p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Heinrich</p>	<p>Gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Rheinberg am 14.04.2015 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung.</p>	<p>Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinberg zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung vom 14.04.2015 wurde am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 02.11.2017 bis einschließlich 30.11.2017 durchgeführt.</p>	<p>Der Rat der Stadt Rheinberg stimmt am 30.10.2018 dieser Bebauungsplanänderung - Rang und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 14.04.2015 bis einschließlich 30.11.2017 durchgeführt.</p>	<p>Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit dem § 7 zur Begründung ab sofort zu jedem Einlass bereitgehalten und am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.</p>	<p>Gemäß § 10 BauGB ist diese Bebauungsplanänderung mit dem Hinweis, dass sie mit der Begründung ab sofort zu jedem Einlass bereitgehalten wird, am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.</p>
<p>Rheinberg, den 10.05.2016</p> <p>Müller Öffent. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Heinrich</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister</p> <p>Tatzel</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Tatzel</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Tatzel</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Tatzel</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Tatzel</p>	<p>Rheinberg, den x Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Tatzel</p>	

**Erläuterung der Planzeichen** (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90 -)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO<sub>1</sub> Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- II Grundflächenzahl (GFZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse ex Höchstmäß
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen Null (NHN)

Bauweise, Bauform, Bauzone (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Bezugslinie

Vorkantflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Offene Straßenkante
- Strassenkante

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Offene Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Umgebung von Flächen mit Bindungen für Befahrungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strukturen und sonstigen Befahrungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des nachstehenden Bebauungsplanes Nr. 33 - Xantener Straße -
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes

Vermessungstechnische und topographische Signaturen innerhalb der 1. Änderung

452	Flurstücksnummer	□	Berichtsbrecher
+	altgemeiner Grenzpunkt	□	Kanalkanal
+	vorfandene Parzellierung	□	Gully
+	vorfandene bauliche Anlage innerhalb des Plangebietes	□	Schachtstrecke
+	vorfandene bauliche Anlage innerhalb des Plangebietes	□	Zaun
+	vorfandene Stützmauer	+	Hinweisschild
+	vorfandener Stützpunkt	+	Frühhöhe in Meter über Normalhöhen Null
+	vorfandener Laubbau	+	Traufhöhe in Meter über Normalhöhen Null
+	Latene		

**STADT RHEINBERG**  
Kreis Wesel

Gemarkung Rheinberg  
Flur 9

**Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung - Xantener Straße - in Rheinberg**

**ENTWURF**

Maßstab 1 : 500