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

A. 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_1 - SO_6 (§ 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 Teilflächen SO_1, SO_2, SO_3, SO_4, SO_5 und SO_6 gegliedert.

Zulässig sind:

- in den Teilflächen SO_1 - SO_3 je ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 945 m² in der Teilfläche SO_1, maximal 695 m² in der Teilfläche SO_2 und maximal 845 m² in der Teilfläche SO_3,
- in der Teilfläche SO_4 ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 650 m²,
- in der Teilfläche SO_5 ein Fachmarkt für Tierbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 450 m²,
- in der Teilfläche SO_6 ein Lebensmittelladen (sonstiger Lebensmittelanbieter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 65 m².

Auf zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. In den SO_1 - SO_5 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 Gesamtverkaufsflächen nicht überschritten werden,
- Änderungen der vorhandenen Nutzungen in einen (SO_6) oder mehrere (SO_1 - SO_5) Einzelhandelsbetrieb(e) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sofern die festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsflächen nicht überschritten werden. Maximal 10 % der Verkaufsflächen dürfen auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen.

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

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Backwaren/Konditoreiwaren,
Fleisch- und Metzgereiwaren,
Getränke,
Nahrungs- und Genussmittel,
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel,
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel),
(Schnitt-)blumen,
Zeitungen/Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung,
Bücher,
Elektrokleingeräte,
Elektronik/Multimedia,
Glaswaren/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren,
Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/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,
Bauelemente, Baustoffe,
Baumarktspezifisches Sortiment,
Bettwaren/Matratzen,
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte),
Elektrogroßgeräte,
Fahrräder und technisches Zubehör,
Gartenartikel/-geräte,
KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze),
Kinderwagen,
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel,
Möbel (inkl. Küchen),
Pflanzen/Samen,
Sportgroßgeräte,
Teppiche (Roll- und Einzelware),
Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor),
Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere).

Ausnahmsweise zulässig sind in den SO_1 - SO_6:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten 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,
- Vergnügungsstätten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten 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 Gebäudeteile (z.B. Klimaanlagen, Schornsteine, Abluftkamine) 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes
(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		Gebietsein-stufung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Zielwert [dB(A)]	
			tags	nachts	tags	nachts
IPkt001	IP1 Xantener Str.49a	MI	60	45	60	45
IPkt002	IP2 Am Altrhein 46	WA	55	40	55	40
IPkt003	IP3 Am Altrhein 38	WA	55	40	55	40
IPkt004	IP4 Am Altrhein 37	WA	55	40	55	40
IPkt005	IP5 Am Altrhein 35	WA	55	40	55	40
IPkt006	IP6 Am Altrhein 33	WA	55	40	55	40
IPkt007	IP7 Am Altrhein 31	WA	55	40	55	40
IPkt008	IP8 Am Altrhein 29	WA	55	40	55	40
IPkt009	IP9 Jugendheim	MI	60	45	60	45
IPkt010	IP10 Xantener Str. 92_1	MI	60	45	60	45
IPkt011	IP10 Xantener Str. 92_2	MI	60	45	60	45
IPkt012	IP10 Xantener Str. 51a	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. A.1.3 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. Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist zur Landesstraße (Xantener Straße - L 137 -) lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

4. Niederschlagswasserbewirtschaftung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den Gebieten SO_1, SO_3 - SO_6 und im MI-Gebiet sowie auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation abzuführen. Das im SO_2-Gebiet anfallende Dachflächenwasser ist gemäß der Bestandssituation über Rigolen, das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

5. Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

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

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

6.1 Pro Nutzungseinheit sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Die zulässige Größe freistehender Werbeanlagen sowie von 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.

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

- im MI- sowie im SO_2-Gebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung,
- im SO_1 - SO_3-Gebiet, angrenzend an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Raum Alpen/Rheinberg des Kreises Wesel (2009).

B. 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. Artenschutz

4.1 Vor der Beseitigung sind Gebäude auf etwaige Vogelnester bzw. auf für Vögel oder Fledermäuse als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geeignete Spalten und Ritzen etc. zu untersuchen, so dass zum Abbruchtermin nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen wird.

4.2 Besteht der Verdacht, dass gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Rauch- / Mehlschwalben, Mauersegler usw.) das zu beseitigende Gebäude als Lebensstätte nutzen, so ist die Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Abbrucharbeiten zu verständigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

4.3 Künstliche Beleuchtung ist in Anzahl und Beleuchtungsstärke auf das notwendige Maß zu begrenzen. Lampen und Leuchtmittel sind möglichst insekten- und fledermausfreundlich auszuführen:
- Lampen möglichst niedrig positionieren,
- Lampen zur Vermeidung von Streulicht abschirmen, gerichteter Lichtkegel nach unten,
- Insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum von 590 - 630 nm (z.B. warmweiße LED`s, Farbtemperatur bis max. 3000 K) verwenden.

5. Deichverband
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.

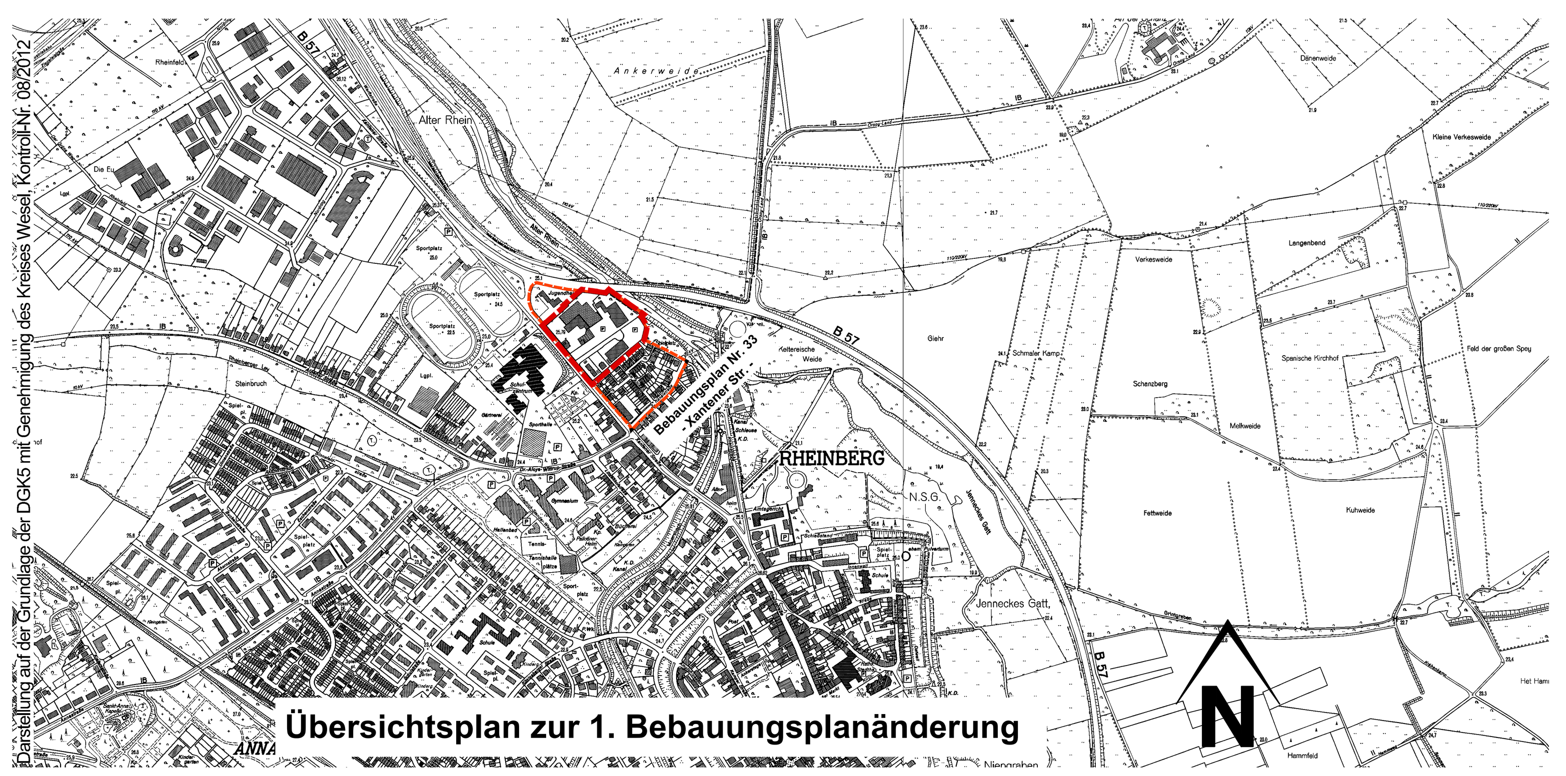
6. DIN-Normen
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt der Stadt Rheinberg eingesehen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme

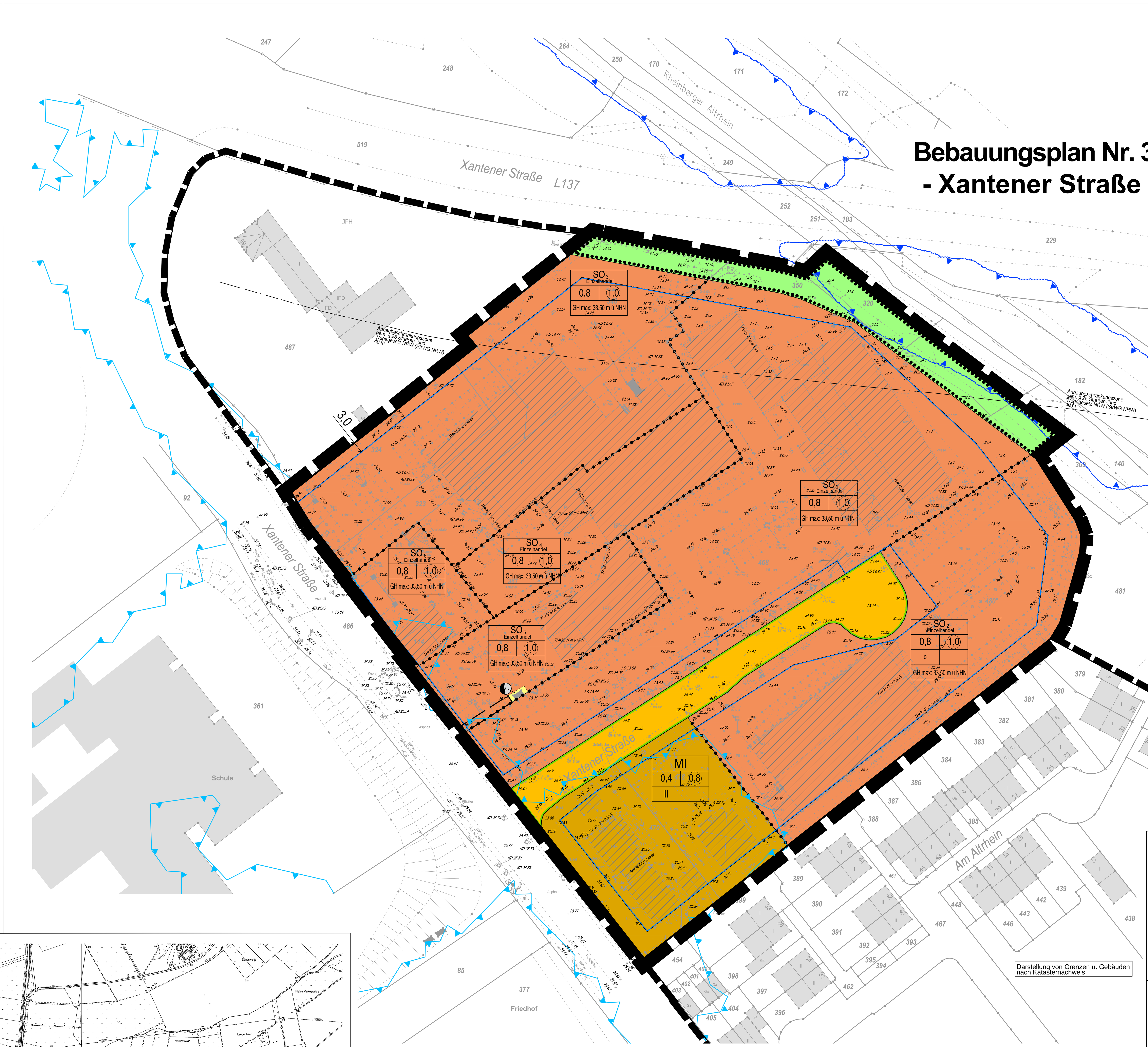
Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich geringfügig in dem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 83 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet Moersbach und Nebengewässer" (hier: Rheinberger Altrhein).

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Randbereiche des Plangebietes befinden sich in den Risikogebieten, die ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können.

Die Schutzvorschriften des § 78 WHG sind jeweils zu beachten.



Übersichtsplan zur 1. Bebauungsplanänderung



N

Erläuterung der Planzeichen (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 -)

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO_{1-6} Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl GRZ
(1,0) — Geschossflächenzahl GFZ
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max: 33,50 m ü NHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

o — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14, und (6) BauGB)

Fläche Transformatorenstation, Zweckbestimmung:
- Elektrizität

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit einem Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21, BauGB zu belastende Fläche zugunsten der "Westnetz GmbH" bzw. "innogy Netze Deutschland GmbH", hier: Schutzstreifen Versorgungsleitung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 - Xantener Straße -

Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets

Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz (Risikogebiet Rhein)
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Moersbach)
Anbaubeschränkungszone gem. § 25 Straßen- und Wegegesetze NRW (StrWG NRW) 40 m

Vermessungstechnische und topographische Signaturen innerhalb der 1. Änderung

852	Flurstücksnummer		Benzinabschneider
	abgemarkter Grenzpunkt		Kanaldeckel
	vorhandene Parzellierung		Gully
	vorhandene bauliche Anlage ausserhalb des Plangebiets		Schachtdeckel
			Zaun
	vorhandene bauliche Anlage innerhalb des Plangebiets		Hinweisschild
St	vorhandener Stellplatz	FH = 33.46 m ü. NHN	Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
	vorhandener Laubbaum	TH = 29.05 m ü. NHN	Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull
	Laterne		

STADT RHEINBERG

Kreis Wesel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung in Rheinberg dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinberg am ____________________ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinberg, den

Der Bürgermeister

Tatzel

Gemarkung Rheinberg

Flur 9

Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung

- Xantener Straße - in Rheinberg

Maßstab 1 : 500

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der Planung wird bescheinigt.

Rheinberg, den 10.05.2016

Müller
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Rheinberg
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Paus
I. Beigeordneter

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Rheinberg am 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister

Tatzel

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinberg zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung vom 14.04.2015 wurde am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 02.11.2017 bis einschließlich 30.11.2017 durchgeführt.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
I. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Rheinberg stimmte am 30.10.2018 dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
I. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.11.2018 in der Zeit vom 21.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 öffentlich ausgelegen.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
I. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx erneut öffentlich ausgelegen.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
I. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt Rheinberg als Satzung beschlossen worden.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister

Tatzel

Gemäß § 10 BauGB ist diese Bebauungsplanänderung mit dem Hinweis, dass sie mit der Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.
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.
Die Bebauungsplanänderung ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Rheinberg, den x

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
I. Beigeordneter