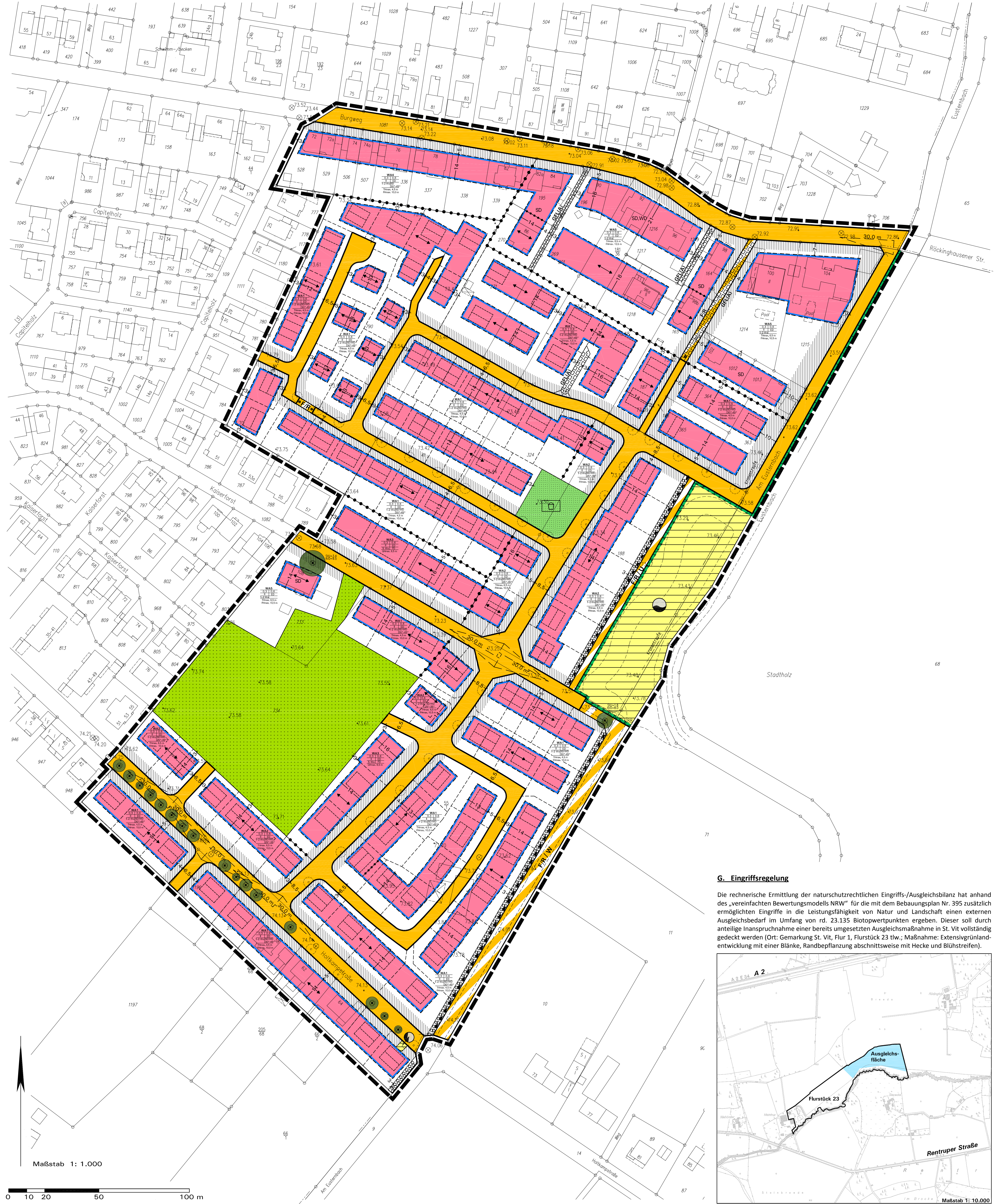


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 395 "Kaiserforst"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteil- gung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Um- welt- und Verkehrsausschuss hat ge- mäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 22.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 395 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 30.05.2014 örtlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.05.2014 sowie 02.02.2015 wurde den Entwurf dieses Bebauungsplans mit Be- gründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekannt- machung am 18.09.2015 hat dieser Bebau- ungsplan mit Begründung und Umweltbe- richt und den wesentlichen bereits vorliegen- den umweltbezogenen Stellungnahmen ge- mäß § 3(2) BauGB vom 26.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich ausliegen.	Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 10.09.2015 den Entwurf dieses Bebauungsplans mit Be- gründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekannt- machung am 18.09.2015 hat dieser Bebau- ungsplan mit Begründung und Umweltbe- richt und den wesentlichen bereits vorliegen- den umweltbezogenen Stellungnahmen ge- mäß § 3(2) BauGB vom 26.09.2015 bis 26.10.2015 öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungs- rechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Bekanntmachung als Satz- ung gemäß § 10(1) BauGB ist am örtlich bekannt gemacht worden, das Bekanntmachungsblatt ist am mit dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht bekannt gemacht worden. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den An- forderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksgrenzen) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den	Der Bürgermeister Im Auftrage Abteilung Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Güterlohn, den
Vorsitzender des BSUV		Vorsitzender des BSUV	im Auftrage des Rates der Stadt	Der Bürgermeister Im Auftrage Abteilung Stadtplanung	Vermessungsbüro Vormweg

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2015 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohn-
gebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA5 nach
Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6
BauGB), hier:
- Maximal 1 Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in Summe
höchstens jedoch 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - Maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppel-
haushälfte
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezug-
punkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche
der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut)
 - Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter (= Oberster Gebäudeabschluss)
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First bzw. Oberster
Abschluss baulicher Anlagen)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie Stellplätze baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen
(Carports) unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.1
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenabgrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
- Fuß- und Radweg
 - Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
- Trafostation
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen
7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Spielplatz
8. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen
(§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Leitstruktur für Amphibien (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung
D.4.1
- Flächen für das Anpflanzen einer Wildstrauchhecke (§ 9(1) Nr. 25 BauGB),
siehe textliche Festsetzung D.4.2, D.4.3
- Erhaltung von Einzelbäumen gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe
textliche Festsetzung D.4.3
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB),
siehe auch textliche Festsetzungen E
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Plan-
eintrag jeweils ausschließlich zulässig:
- Satteldach SD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Walmdach WD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Flachdach
10. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
- Sichtfelder sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen
0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10
BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver-
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- Maßangaben in Meter, z.B. 5 m
11. Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohn-
gebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA5 nach
Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6
BauGB), hier:
- Maximal 1 Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in Summe
höchstens jedoch 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - Maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppel-
haushälfte
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezug-
punkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche
der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut)
 - Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter (= Oberster Gebäudeabschluss)
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First bzw. Oberster
Abschluss baulicher Anlagen)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie Stellplätze baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen
(Carports) unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.1
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenabgrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
- Fuß- und Radweg
 - Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
- Trafostation
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen
7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Spielplatz
8. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen
(§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Leitstruktur für Amphibien (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung
D.4.1
- Flächen für das Anpflanzen einer Wildstrauchhecke (§ 9(1) Nr. 25 BauGB),
siehe textliche Festsetzung D.4.2, D.4.3
- Erhaltung von Einzelbäumen gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe
textliche Festsetzung D.4.3
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB),
siehe auch textliche Festsetzungen E
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Plan-
eintrag jeweils ausschließlich zulässig:
- Satteldach SD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Walmdach WD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Flachdach
10. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
- Sichtfelder sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen
0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10
BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver-
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- Maßangaben in Meter, z.B. 5 m
11. Nutzungsschablone

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohn-
gebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA5 nach
Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6
BauGB), hier:
- Maximal 1 Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in Summe
höchstens jedoch 2 Wohnungen je Wohngebäude
 - Maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppel-
haushälfte
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezug-
punkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche
der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut)
 - Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter (= Oberster Gebäudeabschluss)
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First bzw. Oberster
Abschluss baulicher Anlagen)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie Stellplätze baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen
(Carports) unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.1
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenabgrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
- Fuß- und Radweg
 - Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
- Trafostation
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen
7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Spielplatz
8. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen
(§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Leitstruktur für Amphibien (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung
D.4.1
- Flächen für das Anpflanzen einer Wildstrauchhecke (§ 9(1) Nr. 25 BauGB),
siehe textliche Festsetzung D.4.2, D.4.3
- Erhaltung von Einzelbäumen gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe
textliche Festsetzung D.4.3
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB),
siehe auch textliche Festsetzungen E
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Plan-
eintrag jeweils ausschließlich zulässig:
- Satteldach SD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Walmdach WD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
 - Flachdach
10. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
- Sichtfelder sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen
0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10
BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver-
und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- Maßangaben in Meter, z.B. 5 m
11. Nutzungsschablone

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen
nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 2.1 Bezeichnung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der
öffentlichen Verkehrsfläche im ausgeübten Zustand; gemessen in der Mitte der straßen-
seitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grund-
stücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- 2.2 Ausnahme bei Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl: Als Ausnahme
gemäß § 31(1) BauGB kann bei der Errichtung von Doppelhäusern aus Einzelhäusern
mit mehr als zwei Wohnungen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl
GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.
- 2.3 Ausnahmeregelung Staffelschoss im WA: Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann im
allgemeinen Wohngebiet WA eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgesetzten
maximalen Gesamthöhe bis zu einer Höhe von 10,5 m über dem Bezugspunkt nach D.2.1
zugelassen werden, wenn a) die Außenkanten der Außenwände des obersten Geschosses
einen Abstand von mindestens 2,5 m zu den Außenkanten der straßenbegrenzenden Außen-
wände des darunter liegenden Vollgeschosses und b) an den übrigen Außenkanten der
Außenwände mindestens 1,0 m des darunter liegenden Vollgeschosses einhalten. Die
Wandhöhe als oberster Abschluss der aufgehenden Außenwand darf dabei eine Höhe von
6,8 m über dem Bezugspunkt nach D.2.1 nicht überschreiten.
3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
- 3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den hierfür gemäß Planeintrag
festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grund-
stücksfeldern müssen diese im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur
Begränzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich müssen sie mindestens
1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit
standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen ist. Diese Begrünung ist als Hecke
(z.B. als Büchenschnitthecke) sowie als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.
- 3.2 Ausnahme bei Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl: Als Ausnahme
gemäß § 31(1) BauGB kann bei der Errichtung von Doppelhäusern aus Einzelhäusern
mit mehr als zwei Wohnungen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl
GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.
4. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB)
- 4.1 Entlang der Verkehrsflächen gemäß Planeintrag für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Leitstruktur für Amphibien mit
einer oberen Kantenhöhe von mindestens 0,4 m über der darunterliegenden, dem Eustern-
bach zugewandenen Geländeoberfläche zu errichten (z.B. Winkelsteine, sonstige geeignete
Formsteine).
- 4.2 Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Wildstrauchhecke: Innerhalb der festgesetzten
Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene
Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m in und 1,0 m zwischen den Reihen
(= Pflanzreihen).
- 4.3 Zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu
pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig zu ersetzen.
- 4.4 Festsetzungen für Beleuchtungen: Innerhalb eines Abstands von 150 m um das Regen-
wasserrückhaltebecken sowie zur östlichen Grenze des Eusternbaches sind als Außen-
leuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen oder gelbbraune leuchtende Natrium-
dampf-Niederdrucklampen zulässig. Als Ausnahmen können gem. § 31(1) BauGB auch
andere Lampen und Leuchten zugelassen werden, wenn sie eine vergleichbare Wirkung auf
Insekten aufweisen wie Natriumdampf Lampen. Dies ist durch die Stellungnahme eines
faunistischen Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
5. Sonstige Festsetzungen
- 5.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Strom-
leitungen, sind unterhalb, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu ver-
legen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)
- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die jeweils in den Teilflächen zulässigen
Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei
untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und
-neigungen sowie Flachdächer zulässig.
- Für den Altbestand, d.h. für Hauptbaukörper, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
über den Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ bereits vorhanden sind, gilt: Dachneigungen
über 45° sind zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dachneigungen sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35°
und nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum)
sind Dachaufbauten und Dachneigungen unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten
Bauteile, wie Dachaufbauten, Zwerchwände und Dachneigungen (Loggien) dürfen in ihrer
Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Abstand zwischen
Dachaufbauten sowie Dachneigungen und Organg: mindestens 1,5 m.
- 1.3 Der First bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der
Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- 1.4 Als Dachneigung für geneigte Dächer sind nur Betondachneigung und Tonsiegel nur in
roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu
grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten
Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende
Dachneigungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Extensive Dach-
begrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Neben-
anlagen zulässig.
- 1.5 Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über dem Bezugspunkt
gemäß D.2.1) darf höchstens 0,5 m betragen.
- 1.6 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende
Materialien und Farben zugelassen:
- 1.6.1 Außenwandflächen der Hauptbaukörper
- Zementputz: Weiß und helle Gelbtönen (Definition „helle Gelbtönen“ nach dem
handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GB07-Y30R)
mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %).
- Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: Beige sowie rote bis rotbraune Klinker (Rotanteil mindestens 50 %).
- Boszierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile
- Für untergeordnete Bauteile sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem
Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.
- 1.7 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der
Dachdeckung, Dachneigung, Ausführung der Giebel- und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-
und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und
Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltungs- und Befplanungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)

- 2.1 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Vorgärten sind
mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu
unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet
werden.
- 2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als geschlossene Laubhecken
aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen und der
Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Grundstücks-
seitig sind hinter sowie innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal
gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens
0,7 m betragen.
- Im Vorgarten (vgl. dazu Ausführungen zu Punkt C „Definition Vorgarten“) dürfen
Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.
- 2.3 Sammelstellplätze ab 5 offenen Stellplätzen sind je angefangene 4 Stellplätze mit minde-
stens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm) mit einem Stammumfang
von mindestens 16-18 cm in einem Pflanzbeet von jeweils mindestens 5 m Größe ein-
zugrünen. Die Bäume sind zwischen bzw. unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sind je angefangene 4 Stellplätze mit minde-
stens 1 standortgerechten, heimischen Laubbäum (Hochstamm) mit einem Stammumfang
von mindestens 16-18 cm in einem Pflanzbeet von jeweils mindestens 5 m Größe ein-
zugrünen. Die Bäume sind zwischen bzw. unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen.
2. Niederschlagswasser
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken im Plangebiet
aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht in ausreichendem Maße möglich. Aus
diesem Grund werden zentrale Rückhaltmaßnahmen auf öffentlichen Flächen vorgesehen.
Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sollten Kellerflächensichte und
Treppenhäuser druckwasserdicht ausgeführt werden.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Ober-
flächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Eine
Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nach-
bargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vor-
gesehen ist.
3. Geländeoberfläche
- In Anlehnung an § 9(3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur
Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen
denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außer-
halb des Plangebiets angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeüberänderungen
- auch in geringer Höhe - ohne eine vorherige Genehmigung unzulässig. Sofern
abweichende Lösungen angestrebt werden, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der
zuständigen Behörde (hier: Bauordnungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück) empfohlen.
4. Ökologische Belange
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere
Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe
Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artene-
schutzelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaß-
nahmen). Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich
empfohlen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische
oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z.B. der folgenden Planliste zu
verwenden:
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Feldahorn | Kornelkirsche |
| Haselnuß | Haselnuß |
| Weißdorn | Weißdorn |
| Schlehe | Schlehe |
| Schwarzer Holunder | Schwarzer Holunder |
| Schneeball | Schneeball |
| Heimische Weiden | Flieder |
| Heimische Obstbäume | Heimische Wildrosen |
| | Heimische Beerensträucher |
5. Bodenfunde
- Entlang der Westseite des Eusternbaches verlief mit hoher Wahrscheinlichkeit die Stadt-
landwehr von Wiedenbrück. Bei Bodeneingriffen auf einem Straßenzug von 20 m westlich des
Eusternbaches wird daher geraten, den LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen im
Vorfeld zu benachrichtigen, damit baubegleitende Untersuchungen durchgeführt werden
können. Insgesamt gilt, dass wenn bei Erdarbeiten Kultur- und erdgeschichtliche Boden-
funde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.),
gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschafts-
verband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckung-
stätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Um eine baubegleitende
Bodenschau organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschafts-
verband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz
24a, 33609 Bielefeld schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

6. Altlasten
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landes-
bodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder
schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern
derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrundunter-
suchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/den Untergrund angetroffen werden.
7. Kampfmittel
- Einzelteile sind nicht auszuschließen, Tiefbaubearbeiten sind mit entsprechender Vorsicht
auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenver-
färbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche
Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
8. Private Pkw-Stellplätze
- Aufgrund des nach dem Erfahrungswerten der Stadtverwaltung durchschnittlich erhöhten
Kfz-Bestands in Privathaushalten legt die Stadtverwaltung dabei einen Stellplatzschlüssel
von 1,3 Stellplätzen/Wohnung zu Grunde.

Der Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ überplant die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Burgweg“ vollständig. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 395 wird die bisher geltende
Satzung insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ überlagert.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, bei eventueller Unkraft-
samkeit des Bebauungsplans Nr. 395 „Kaiserforst“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft,
sondern „lebt wieder auf“.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 395

„Kaiserforst“

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 11

Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 114 cm x 88 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29

Januar 2016
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc / Le