

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB</p> <p>Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 376 beschlossen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vorsitzender des BSUV</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB</p> <p>Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.07.2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung sowie im Zeitraum vom 13.07.2017 bis 28.07.2017. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.</p> <p>Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 15.05.2017 bis 09.06.2017 einschließlich gem. § 4 (1) BauGB stattgefunden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Abteilung Stadtplanung</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB</p> <p>Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 14.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.09.2017 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vorsitzender des BSUV</p>
<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am 18.12.2017 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrage</p> <p>Abteilung Stadtplanung</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:</p> <p>..... (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vermessungsgenieuer Dipl.-Ing. Frank Vormweg, öffentlich bestellter Vermesser</p>

A PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
< F + R > Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Geräusch-Immissionen zur Nachtzeit
45 dB (A)
50 dB (A)
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kanaldeckelhöhen und Geländehöhen in m ü. NHN (Bestand)
72,70
72,70
72,50
- Erschließungshöhen in m ü. NHN (Planung)
72,50

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrichtung)
- 35 - 45 ° Dachneigung der Hauptgebäude
- SD Satteldach
- WD Walmdach

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Pläneintrag). Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- 3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 (1) und 23) BauNVO)
 - 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß- und Radwegen) einzuhalten.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 450 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Leitstruktur für Amphibien zu errichten. Die Leitstruktur ist mit einer oberen Kantenhöhe von mindestens 0,40 m unterhalb der Geländebänke der angrenzenden Parzellen z.B. in Form von Winkelsteinen oder Dauerabschränkungen aus Beton- oder Stahlfertigteilen, zu errichten. Davon ausgenommen ist die südliche Grenze zum Mondweg. Zur Unterquerung des Landweges ist ein Einfaßdurchlass in Form eines Stützunnels mit einer lichten Breite von mindestens 1,00 m zu integrieren.
6. **Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Im Verlauf der inneren Erschließungsstraße sind 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen.
- 6.2 Seitliche Abstandsflächen zwischen Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Diese Begrünung ist als Hecke oder als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. 86 BauO NRW

1. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind im gesamten Plangebiet nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis dunkelbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauten sind andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen sind jedoch allgemein zulässig.
 2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser etc.) sind als Flachdach auszuführen und die Dachflächen extensiv zu begrünen.
 3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Vorgärten zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zufahrten dürfen insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
- Definition Vorgarten (VG):**
Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen der Gebäudeaußenwand und der nächstgelegenen Verkehrsfläche = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenbegrenzten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von 3-5 m zu den Verkehrsflächen. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl der Bereich zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeaußenwand als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.

Prinzipskizze mit der Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WVG)
4. Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zulässig.
Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

D HINWEISE

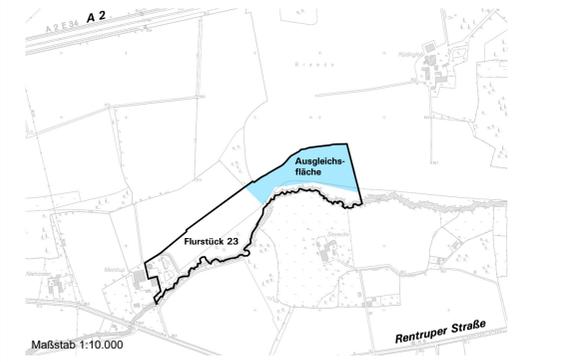
1. **Lärmimmissionen**
Bedingt durch den Saalbetrieb nördlich des Plangebietes werden in den gekennzeichneten Teilbereichen des Plangebietes regelmäßig die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (≤ 45 dB(A)) erreicht. Im übrigen Gebiet werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (≤ 40 dB(A)) eingehalten.
2. **Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**
Zu den örtlichen Bauvorschriften sind die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (≤ 40 dB(A)) eingehalten.
3. **Geländeoberfläche**
In Anlehnung an § 9 (3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angehen werden.
4. **Artenschutz**
Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen.
Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres möglich. Eine Entfernung der im Plangebiet vorhandenen alten Stöbeleichen im Bereich des Hauses Landweg Nr. 34 ist zum Schutz von Fledermäusen gem. vorliegendem Gutachten nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
5. **Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen).
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden (z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Hainbuche, Haselnuß, Traubenkirsche, Weißdorn, Vogelkirsche, Schlehe, Eberesche, Schwarzer Holunder, Walnuß, Schneeball, Heimische Weiden, Flieder, Heimische Obstbäume, Heimische Wildrosen, Heimische Beerensträucher).
6. **Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
7. **Alltasten**
Alltasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesdenkmalgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast- oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baumgunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
8. **Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
9. **Zisternen**
Aus ökologischer und hydraulischer Sicht wird der Bau von Zisternen empfohlen.
10. **Trinkwasserbrunnen**
Private Trinkwasserbrunnen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.

E RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. 2016 S. 934) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

F EINGRIFFSREGELUNG

Die rechnerische Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat für die mit dem Bebauungsplan Nr. 376 zusätzlich ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft einen externen Ausgleichsbedarf im Umfang von rd. 56.991 Biotopwertpunkten ergeben. Dieser soll durch anteilige Inanspruchnahme einer bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme in St. Vit vollständig gedeckt werden (Ort: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 23 bzw.; Maßnahme: Extensivgrünlandentwicklung mit einer Blänke, Randbepflanzung abschnittsweise mit Hecke und Blühstreifen).



Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 376

"Auf der Wöste"

