

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den

Vorsitzender des BSUV

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.06.2017 und am 09.06.2017 erfolgte die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 12.06.2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung. Außerdem wurde im Zeitraum vom 13.06.2017 bis 13.07.2017 Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 gem. § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Rheda-Wiedenbrück, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Abteilung Stadtplanung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 09.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 14.11.2017 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 (2) wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den

Vorsitzender des BSUV

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 20.03.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.03.2018 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB vom 03.04.2018 bis 24.04.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.03.2018 bis 18.04.2018.

Rheda-Wiedenbrück, den

Vorsitzender des BSUV

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den

im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

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. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheda-Wiedenbrück, den

Der Bürgermeister
im Auftrage

Abteilung Stadtplanung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH
0,8 Grundflächenzahl

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

--- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
■ Stadthalle

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtbereich

HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

—○—○— Druckrohrleitung unterirdisch
—○—○— Abwasserleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

70,0 m ü. NNH
Lärmschutzwand mit Mindesthöhen bezogen auf Meter über NNH

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

Flächen zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Sichtdreiecke -narrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Maß der Baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.
 - Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - In den Bereichen in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB**
Alle Lärmschutzwände müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens R_w ≥ 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwände LSW 1-7 müssen hochabsorbierend ausgeführt werden.
 - Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Für die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gilt: Je 10 Stellplätze ist gem. Pflanzliste ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:
Bäume I. und II. Ordnung - HST, StU 16/18:
Winterlinde Tilia cordata
Spitzahorn Acer platanoides
Hainbuche Carpinus betulus
Schwarzerle Alnus glutinosa
Himalaya-Birke Betula utilis
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind gemäß nachstehender Pflanzliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen standortgerechten Gehölzen gem. nachstehender Pflanzliste zu ersetzen. Zulässig ist außerdem eine Raseneinsaat.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):
Haselnuß Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Faulbaum Frangula alnus
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Hundsrose Rosa canina
Bäume II. Ordnung - HST, StU 16/18 bzw. Hei (150/175):
Feldahorn Acer campestre
Schwarzerle Alnus glutinosa
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Bäume I. Ordnung - HST, StU 16/18:
Spitzahorn Acer platanoides
Himalaya-Birke Betula utilis
Winterlinde Tilia cordata
- Versickerung und Retention von Niederschlagswasser** (gem. § 9 (4) i.V.m. § 44 (2) LWG)
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten und über flache Mulden bzw. über ein Regenrückhaltebecken zu versickern bzw. hieraus in die Aue abzuleiten.

HINWEISE

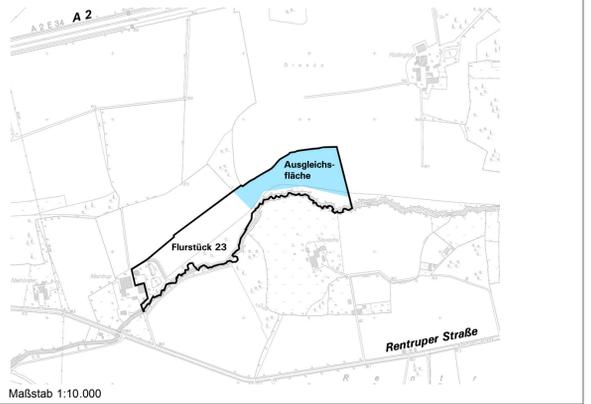
- Immissionsschutz**
Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Richtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden (s. Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG: Schalltechnischer Bericht Nr. 217202-01 05 über die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Stadthalle an der Hauptstraße in Rheda-Wiedenbrück im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406, Rheine, März 2018).
- 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.
- 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. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
- Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenkerne etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Alliasten**
Alliasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Druckrohrleitung**
Der Verlauf der bestehenden Druckrohrleitung ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 406 nachrichtlich dargestellt. Zudem ist die Ergänzung einer zweiten Leitung in diesem Bereich geplant. Gemessen von den Grenzen der Flurstücke 389 und 391, Flur 8, Gemarkung Wiedenbrück ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen unzulässig, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden. Anpflanzungen sind mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück abzustimmen und ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Trasse zu treffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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.

EINGRIFFSREGELUNG

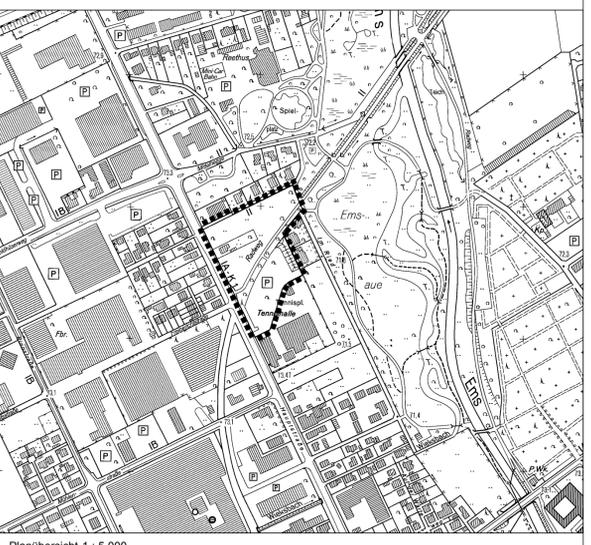
Die rechnerische Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat für die mit dem Bebauungsplan Nr. 406 zusätzlich ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft einen externen Ausgleichsbedarf im Umfang von rd. 44.870 Biotopwertpunkten ergeben. Dieser soll durch anteilige Inanspruchnahme einer bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme in St. Vit vollständig gedeckt werden (Ort: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 23 tw.; Maßnahme: Extensivgrünlandentwicklung mit einer Blänke, Randbepflanzung abschnittsweise mit Hecke und Blühstreifen).



Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 406

"Stadthalle"



Stand	17.05.2018
Bearb.	LB
Plangröße	60 x 94
Maßstab	1 : 1.000