

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 7

"FRITZ-BURMANN-STRASSE"

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem Durchführungsvertrag



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 11.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den <u>31.08.2015</u> gez. T. Mettenborg Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 11.02.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung am 19.02.2015 durch Bürgerversammlung informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 19.02.2015 bis 05.03.2015 Rheda-Wiedenbrück, den <u>02.09.2015</u> im Auftrage gez. Goldau Abteilung Stadtplanung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.04.2015 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 13.04.2015 bis 13.05.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den <u>31.08.2015</u> gez. T. Mettenborg Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 22.06.2015 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den <u>31.08.2015</u> im Auftrag des Rates gez. T. Mettenborg Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 04.09.2015 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den <u>07.09.2015</u> gez. Goldau Abteilung Stadtplanung	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: 27.01.15 bzgl. Bebauung 27.01.15 bzgl. Flurstücksnachweis Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Plan-daten-Bestand (hier dwg-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig. Münster, den <u>13.08.2015</u> gez. B. Quatmann ÖbVI B. Quatmann
--	--	--	--	---	--

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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) 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. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

WA

40 Wo

0,4

0,8

III

FH max. ... m

GH max. ... m

FD

SD 43°-47°

ST

TG

WA1

0,4

0,8

II

SD 43°-47°

GH max. ... m 0

OK F.-Burmann-Str.

4.1 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA2 und WA3 (§4 BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Höchstwert. Hier maximal 40 Wohnungen im gesamten Geltungsbereich.

2. Maß der Baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß

2.4 Höhe Baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, hier Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg Fritz-Burmann-Straße. Berechnung der Bezugshöhe je Baukörper: Mittelwert der zwei höchsten Punkte gemessen an den Schnittpunkten der Fluchtlinien der Baukörperaußenkanten mit der Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Burmann-Str.

maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First), Höchstmaß

maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen in Meter, Höchstmaß

oberster Gebäudeabschluss: WA1 Oberkante Umwehrung bzw. WA3 Oberkante Flachdach

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr.2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfltrichtung

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

4.1 Dachform und Dachneigung gemäß Eintragung in der Plankarte

Flachdach

Satteldach mit Dachneigung 43°-47°

5. Verkehrsflächen § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5.1 Einfahrtsbereich

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Flächen für Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB

6.2 Flächen für Tiefgaragen § 9(1) Nr. 4 BauGB

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und unterschiedlicher Dachform

6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BauGB

6.5 Maßangabe in Meter

7. Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (Bereich 1)

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse Dachform und Dachneigung

Wand-, Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

202

3

74.12

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorgeschlagene Bebauung

Geländehöhen (über NN), gemäß Einmessung vom 27.01.15: ÖbVI B. Quatmann, Münster

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der Baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO
- 1.1 Es wird gemäß § 12(3a) BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9(2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Maß der Baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
- 2.1 Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des Fahrbahnrandes bzw. des Gehwegs der Erschließungsschraße (hier Fritz-Burmann-Straße) im ausgebauten Zustand, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Baukörperfront.
3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen §9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO
- 3.1 Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den nächstgelegenen straßenzugewandten Baugrenzen unzulässig
- 3.2 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

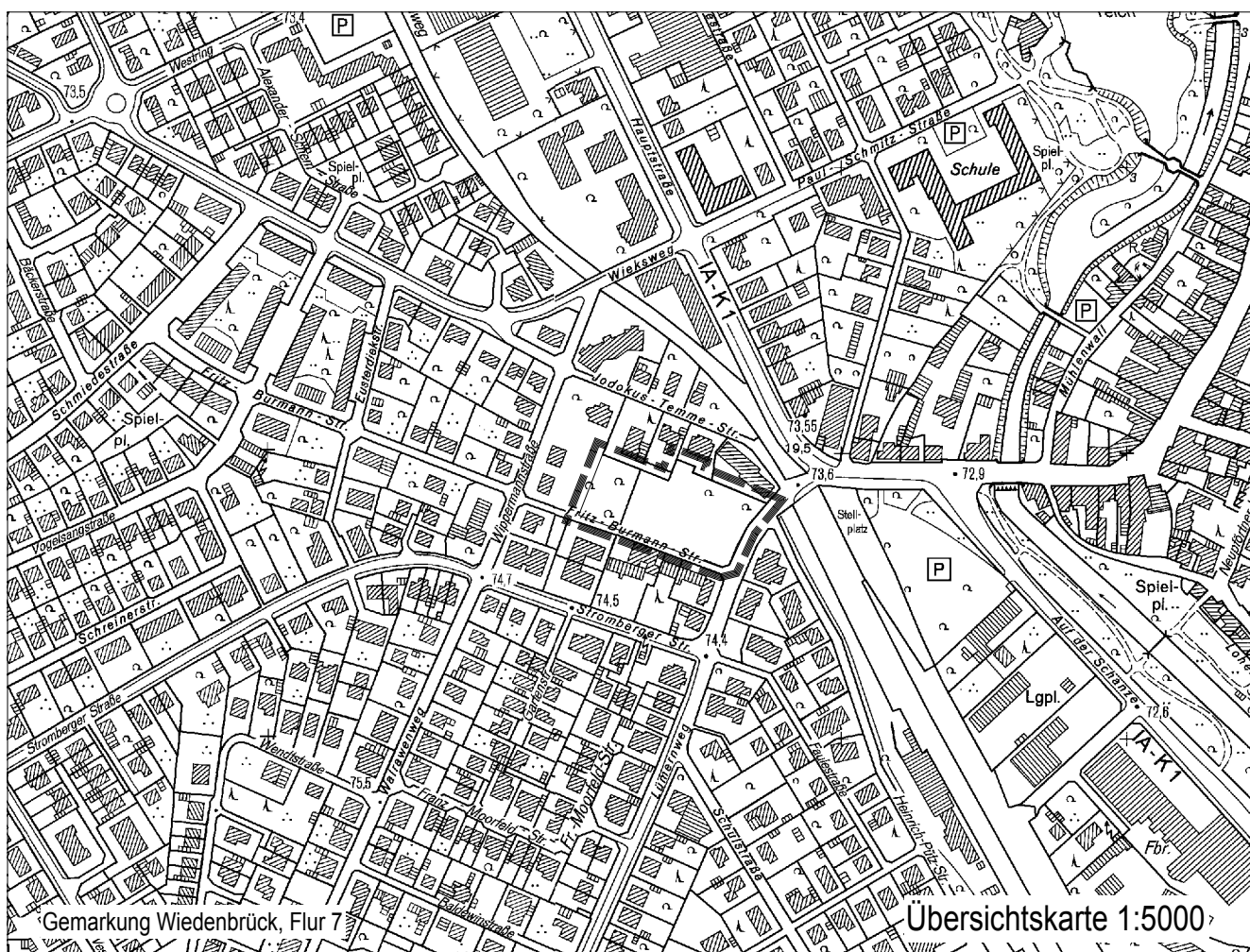
E. Örtliche Bauvorschriften §9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen § 86(1) Nr.1 BauGB
- 1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (z.B. Notausstiege, Dachflächenfenster) dürfen in ihrer Gesamtlänge 20% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 1.2 In den Bereichen WA1 und WA3 sind Photovoltaikanlagen unzulässig. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Bereich WA2 ist ein Rücksprung von mindestens 1,00 m von der Traufe und vom Ortsgang einzuhalten.
- 1.3 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Betondachsteine oder Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Bei Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen zulässig.
- 1.4 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich rote bis rotbunte Vollklinker zugelassen. An den Fassaden des Dachgeschosses im Bereich WA3 sowie unmittelbar an Fenster- und Türöffnungen angrenzend sind gemäß der Fassadendarstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch andere Materialien oder Farbgebungen zulässig.
2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften § 86(1) Nr.4, 5 BauO NRW
- 2.1 Mit Ausnahme der Grundstücks- und Stellplatzzufahrten ist die Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke zu bepflanzen.
- 2.2 Auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken sind zudem Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- 2.3 Die Stellplätze entlang der Fritz-Burmann-Straße sind mit je einem standortgerechten, heimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm je 4 Stellplätze einzuzüchten. Vorhandene entsprechende Bäume sind einzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
- Zuwerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO NRW (Bußgeldvorschriften) und können entsprechend geahndet werden.
2. 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.
3. 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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
4. Altlasten
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder der 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 angefallen werden.
5. 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.

Satzungsplan



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 7

"FRITZ-BURMANN-STRASSE"

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem Durchführungsvertrag

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten und Stadtplaner BDA

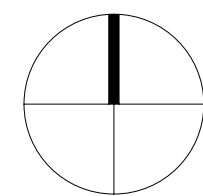
Alter Fischmarkt 12

48143 Münster

Tel. 0251 48 44 00

info@pep-architekten.de

Planungsstand: Mai 2015



Maßstab 1:500