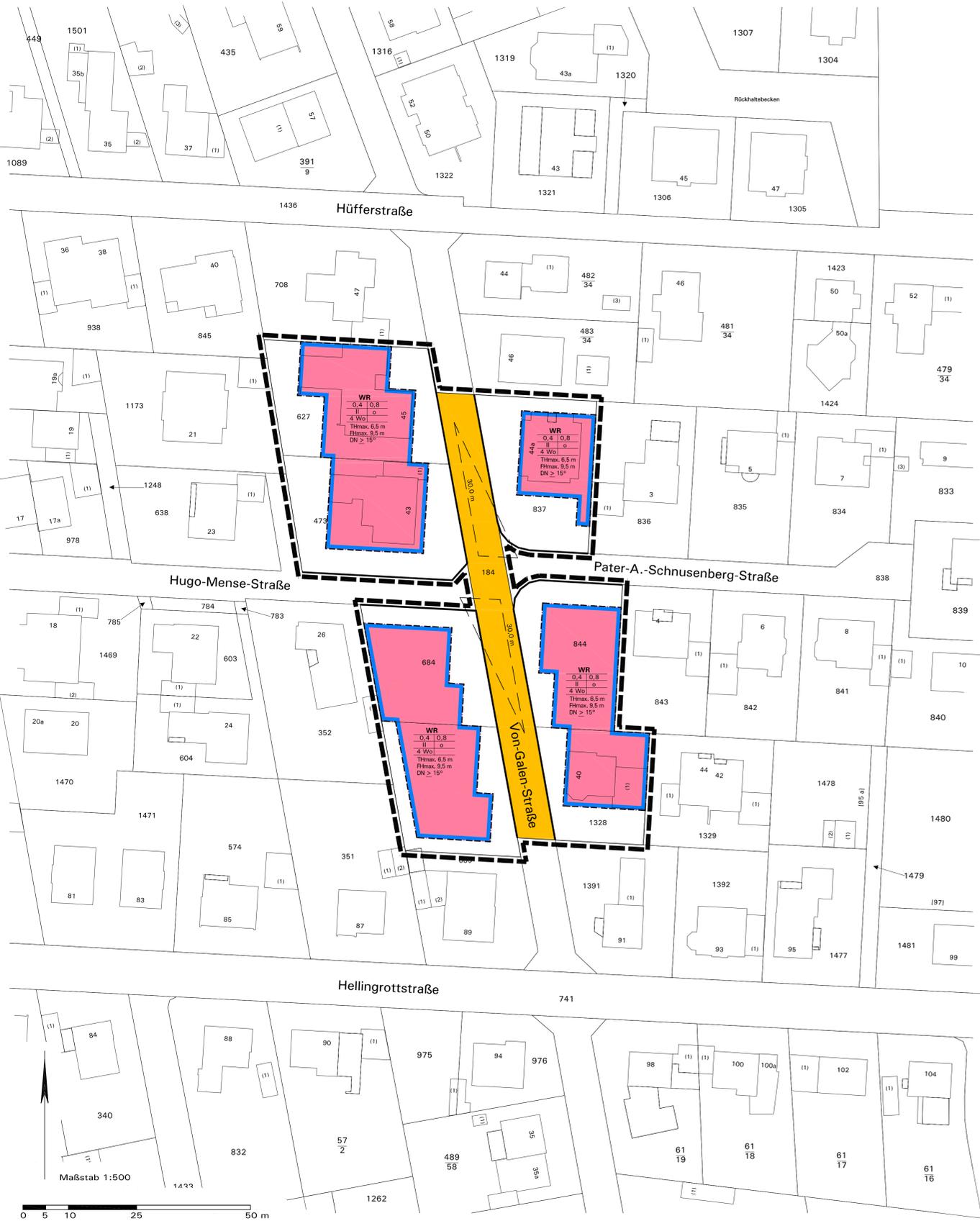


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 251, 3. ÄNDERUNG "Hüfferstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2014 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am 07.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 07.11.2014 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: <i>Aushang</i> Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 17.11.2014 bis 28.11.2014	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.12.2014 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 15.12.2014 bis 15.01.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2014 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 09.03.2015 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den ..... im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans 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
Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....
Bürgermeister	Abteilung Stadtplanung	Bürgermeister	Bürgermeister	Abteilung Stadtplanung

## 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);  
 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 (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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878).

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

**WR**  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**4 Wo**  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
- maximal 1 Wohnung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, in Summe höchstens jedoch 4 Wohnungen je Wohngebäude

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

**GFZ 0,8**  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8

**II**  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),  
- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse

**Tmax. 6,5 m**  
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter  
Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der abfallenden Dachhaut mit der Außenfläche der Wand) in Meter über Bezugspunkt  
- Höchstmaß, hier 6,5 m

**Fhmax. 9,5 m**  
Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter über Bezugspunkt  
- Höchstmaß, hier 9,5 m

**o**  
**3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Bauweise (§ 22 BauNVO):  
- Offene Bauweise

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):**  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche

**5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
Dachneigung der Hauptbaukörper, hier ausschließlich:  
- = 15°

**6. Sonstige Planzeichen**  
Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 „Hüfferstraße“**

**Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**

**7. Nutzungsschablone**

WA	0,4   0,8	Algemeines Wohngebiet
II	o	Grundflächenzahl
4 Wo	o	Geschossflächenzahl
Tmax. ...	...	Zahl der Vollgeschosse
Fhmax. ...	...	Bauweise
Dachneigung	...	Zahl der Wohneinheiten
	...	Trauf- und Firsthöhen
	...	Dachneigung

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

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Garagen und überdachte Stellplätze allseits ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

#### 1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)

- Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zufahrten dürfen jeweils eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

#### F. Hinweise

- Grund- und Niederschlagswasser**  
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- 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 NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

#### 4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast 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.

#### 5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 „Hüfferstraße“ überplant einen Teil des Bebauungsplans Nr. 251. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 „Hüfferstraße“ werden die für deren Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 251 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 3. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

**442**  
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

**5**  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

---  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

**Definition Vorgarten (VG):** Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenzugewandten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von 3,5-7,5 m zu den Planstraßen. 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 Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG)

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 251, 3. ÄNDERUNG  
„Hüfferstraße“**

**Gemarkung Wiedenbrück, Flur 10**      **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500      Planformat: 83 cm x 74 cm      Nord

0      25      50 m

**Bearbeitung:**  
Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung      **Februar 2015**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29      Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Sc, We