STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 397 "Simonssiedlung"

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

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 90) 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

WA

2 Wo

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.2

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

GRZ 0,3 — **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B 0,3

GFZ 0,6 — **Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B 0,6

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

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
THmax. 4,5 m — - Höchstmaß, hier 4,5 m

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

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

ED — **Bauweise (§ 22 BauNVO):**
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers, siehe Eintrag in der Plankarte: jeweils parallel zur straßenbegleitenden Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

LP V / LP IV / LP III — **Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind**, hier passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen III-V, siehe Text D.3.1

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

SD 42° -48° — **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
- Satteldach mit Dachneigung 42° - 48°

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
(§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

GF(.IV.A) — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger** zu belastende Flächen
(§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe Text D.5.1

L(.V.) — **Mit Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zugunsten der Träger der Stromversorgung** zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

«3» — **Maßangaben in Meter**, z.B. 3,0 m

8. Nutzungsschablone

WA	
0,3	0,6
II	ED
2 Wo	SD 42°-48°
THmax. 4,5 m	
FHmax. 9,5 m	

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	Dachform und Dachneigung

Traufe- und Firsthöhen

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

VG / WG — **Definition Vorgarten (VG)**: Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und westlich, nördlich sowie östlich nächstgelegenen Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenzugewandten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 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 Wohngarten (WG)

Für süderschlossene Grundstücke gilt die Vorgartendefinition nicht

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.

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
Zulässig sind im WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 **Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen** ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

2.2 **Ausnahmsweise Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl**: Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann bei der Errichtung von Doppelhäusern eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 12 und § 23(5) BauNVO)

3.1 **Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4. Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

4.1 **Passiver Schallschutz**

Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis G.1) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ Außenlärmpegel	erf. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III/61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV/66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V/71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Straße bzw. der Bahnstrecke abgewandten Bereich her möglich ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zur Rahmenplanung Simonssiedlung in Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH Bielefeld, 06.08.2015

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

5.1 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**: Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) im Allgemeinen Wohngebiet

1.1 **Dachform und Dachneigung** sind den Festsetzungen der Plankarte zu entnehmen. Abweichend können andere Dachformen- und neigungen zugelassen werden, soweit diese im Altbestand vorhanden sind.

Hinweis Definition Altbestand: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang: 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 **Dacheindeckung** für geneigte Dächer sind im **gesamten Plangebiet** nur Betondachsteine oder Tonziegel 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 Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß B.2) darf höchstens 0,5 m betragen.

1.6 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.7 **Putzbauten**: Als Material für die Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich Putz in weißen und hellen Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %) zulässig. Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

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

2.1 **Je Baugrundstück** ist **eine Zufahrt** mit einer Breite von max. 6 m zulässig. **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.

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. Grundstücksseitig 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 dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

F. Hinweise

1. Auslage von DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109 sowie sonstige DIN-Normen, auf die in der Planung Bezug genommen wird, werden im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

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 Plangebiets angeglichen werden.

4. 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.

5. 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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Bahntrasse Rheda-Wiedenbrück - Münster

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, weist mit Schreiben vom 06.10.2015 darauf hin, dass bei konkretisierenden Bauvorhaben zur Bahntrasse hin eine Beteiligung der DB Netz AG erforderlich ist. Dieser sind die Bauantragsunterlagen vorzulegen. Siehe entsprechend Kapitel 9 der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 397 „Simonssiedlung" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 202 „Am Faulbusch". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 397 „Simonssiedlung" werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 202 „Am Faulbusch" insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 202 „Am Faulbusch" (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanes Nr. 397 „Simonssiedlung" bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

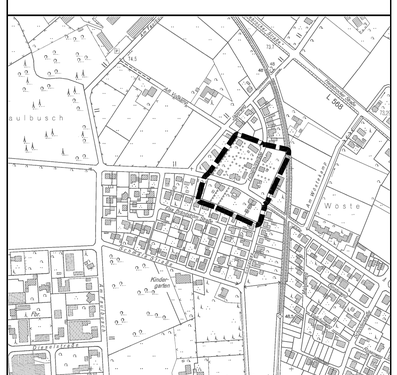
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 397 „Simonssiedlung" unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

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	Planunterlage
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am *11.09.2014* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am *18.09.2015* ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *02.01.2015* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Bürgerinformation/-versammlung am 15.01.2015* Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *15.01.2015* bis *30.01.2015*	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *18.09.2015* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *28.09.2015* bis *28.10.2015* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *17.09.2015* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am *14.12.2015* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	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 während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister im Auftrage	Rheda-Wiedenbrück, den .....
..... Vorsitzender des BSUV	..... Abteilung Stadtplanung	..... Vorsitzender des BSUV	..... Bürgermeister	..... Abteilung Stadtplanung	..... Vermessungsbüro Bureick

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

BEBAUUNGSPLAN NR. 397

„Simonssiedlung"



Gemarkung Rheda, Flur 2 — **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 101 cm x 73 cm — Nord

0 50 100 m

Bearbeitung:

Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung

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

Dezember 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Le