

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 3. ÄNDERUNG "In der Schiffheide"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

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) 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 (BaO 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);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208).

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

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
GRZ 0,4	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier: 0,4 siehe textliche Festsetzung D.2.4
GFZ 1,2	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier: 1,2
II - III	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier: zwei bis drei Vollgeschosse, Staffelgeschoss zulässig
WHmax. 9,5 m	5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Text D.2.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Bezugspunkt, hier: 9,5 m
GHmax. 12,5 m	6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Maximal zulässige Gesamthöhe über Bezugspunkt, hier: 12,5 m
A 72,08	7. Nutzungsschablone Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, siehe Text D.2.3
o	8. Baueisen Offene Bauweise
	9. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe Text D.3.1.
	10. Straßengrenzlinie Straßengrenzlinie
	11. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
FD	12. Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper , hier ausschließlich: Flachdach mit einer Dachneigung bis maximal 5°
	13. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) Offene Stellplatzsammelanlagen
	14. Carportanlage Carportanlage
	15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3 -	16. Maßangabe in Meter Maßangabe in Meter
WA	17. Allgemeines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet
0,4	18. Grundflächenzahl Grundflächenzahl
1,2	19. Geschossflächenzahl Geschossflächenzahl
II-III	20. Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse
o	21. Bauweise Bauweise
FD 0°-5°	22. Dachform und Dachneigung Dachform und Dachneigung
WHmax. 9,5 m	23. Maximal zulässige Wandhöhe Maximal zulässige Wandhöhe
GHmax. 12,5 m	24. Maximal zulässige Gesamthöhe Maximal zulässige Gesamthöhe

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

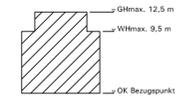
	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Bureick, Juli 2015
	Vorgeschlagene Baumstandorte

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Höhenmaße in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte.
 Die **maximal zulässige Wandhöhe** entspricht bei Flachdächern dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschließlich der Brüstungshöhe bei einem Staffelgeschossaufbau mit Dachterrasse. (Zur Brüstungshöhe siehe auch Festsetzung E.1.1.c)
 Als **maximal zulässige Gesamthöhe** gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus über dem Ober- oder Staffelgeschoss.

Prinzipialschritte zu WHmax. und GHmax.:



2.2 Flachdächer und Solaranlagen: Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.1.e).

2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der gemäß Plankarte festgesetzte Bezugspunkt A (Oberkante Bordstein/Fußweg im Bereich des Grenzpunktes der Flurstücke 195 und 219 an der Rotdornallee) mit einer Höhe von 72,08 m ü. NHN.

2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann gemäß § 19(4) BauNVO um bis zu 50 % (= Gesamt GRZ 0,6) überschritten werden. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen werden.

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

3.1 Einschränkung für Stellplatzanlagen und Carports: Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig; Ausnahmen können für einzelne zusätzliche Anlagen unter Wahrung der Planungsziele zugelassen werden. In den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Stellplatzanlagen unzulässig.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

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

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

- 1.1 Baukörper- und Dachgestaltung:**
- Die Außenkanten der Außenwände des Staffelgeschosses müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses einhalten. Als Ausnahme kann dieser Abstand im Bereich der Erschließungsanlage (Treppenhause) auf 1,5 m reduziert werden.
 - Die Dachterrasse im Bereich der Staffelgeschosse darf weder geschlossen, noch verglast oder als Wintergarten angelegt werden, Pergolen sind dagegen zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser als zusätzliche Baukörper auf der Dachterrasse sind unzulässig.
 - Die Brüstungshöhe beträgt maximal 1,1 m, die Brüstung kann massiv, als Geländer oder auch als Kombination aus beiden errichtet werden.
 - Als Dachaufbau sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Der Dachüberstand des Flachdachs über der obersten Geschossebene darf 0,4 m, gemessen ab der Außenkante der aufgehenden Außenwand des betreffenden Voll- oder Staffelgeschosses, nicht überschreiten. Andere Dachüberstände sind nicht zulässig.
 - Flachdächer und Solaranlagen:
 - Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB siehe Festsetzung D.2.2.
 - Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten.
 - Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 2,0 m einhalten.

1.2 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.2) darf höchstens 0,5 m betragen.

1.3 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

- 1.3.1 Außenwandflächen der Hauptbaukörper**
Zementputz: Weiß und helle Gelbtöne (Definition „helle Gelbtöne“ 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 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
Ziegelmauerwerk: Rote bis rotbunte Vollklinker (Rotanteil mindestens 50 %). Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.

1.3.2 Untergeordnete Bauteile
 Für untergeordnete Bauteile sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.

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

- 2.1 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 insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
- 2.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen** bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwerdungen 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.

2. 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 angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeveränderungen - auch in geringer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.

3. Ökologische Belange
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnungsfeldgestaltung, 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 z.B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldahorn	Vogelkirsche	Heimische Weiden
Haselnuß	Schwarzer Holunder	Heimische Wildrosen
Hainbuche	Eberesche	Heimische Obstbäume
Weißdorn	Schneeball	Heimische Beeresträucher
Traubenkirsche	Wainuß	Kornelkirsche
Schlehe	Flieder	

Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

4. 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 Entdeckungssätze 3 Werkzeuge 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

5. 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.

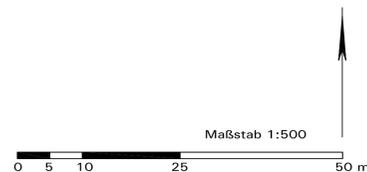
6. Kampfmittel
 Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist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

7. Leitungstrasse
 Nach Auskunft der Westnetz GmbH konnte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht abschließend geklärt werden, ob Leitungen (hier: Mittelspannungskabel) des Versorgungsunternehmens im südöstlichen Rand des Plangebietes oder in der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Sollten Versorgungsleitungen im Bereich des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücks liegen, so werden diese - gemäß Stellungnahme der Westnetz GmbH - in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „An der Schiffheide“ überplant den Ursprungsbebauungsplan bzw. dessen Änderungen im Änderungsbereich vollständig. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18.2 in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 3. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



Planunterlagen	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:	
..... (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	
Rheda-Wiedenbrück, den	Vermessungsbüro Bureick



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 Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (BSUV) der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 07.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 07.08.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Bürgerinformation im Rathaus Rheda am 17.08.2015	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 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 14.12.2015 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am, ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den
Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	im Auftrag des Rates der Stadt	Der Bürgermeister, im Auftrag
Vorsitzender des BSUV	Abteilung Stadtplanung	Vorsitzender des BSUV	Bürgermeister	Abteilung Stadtplanung

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 3. ÄNDERUNG
„In der Schiffheide“**

Gemarkung Rheda, Flur 13 Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500 Planformat: 90 x 66 cm

0 25 50 m Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Planungsstand:
Dezember 2015
 Gezeichnet: Be
 Bearbeitet: Be, Ti