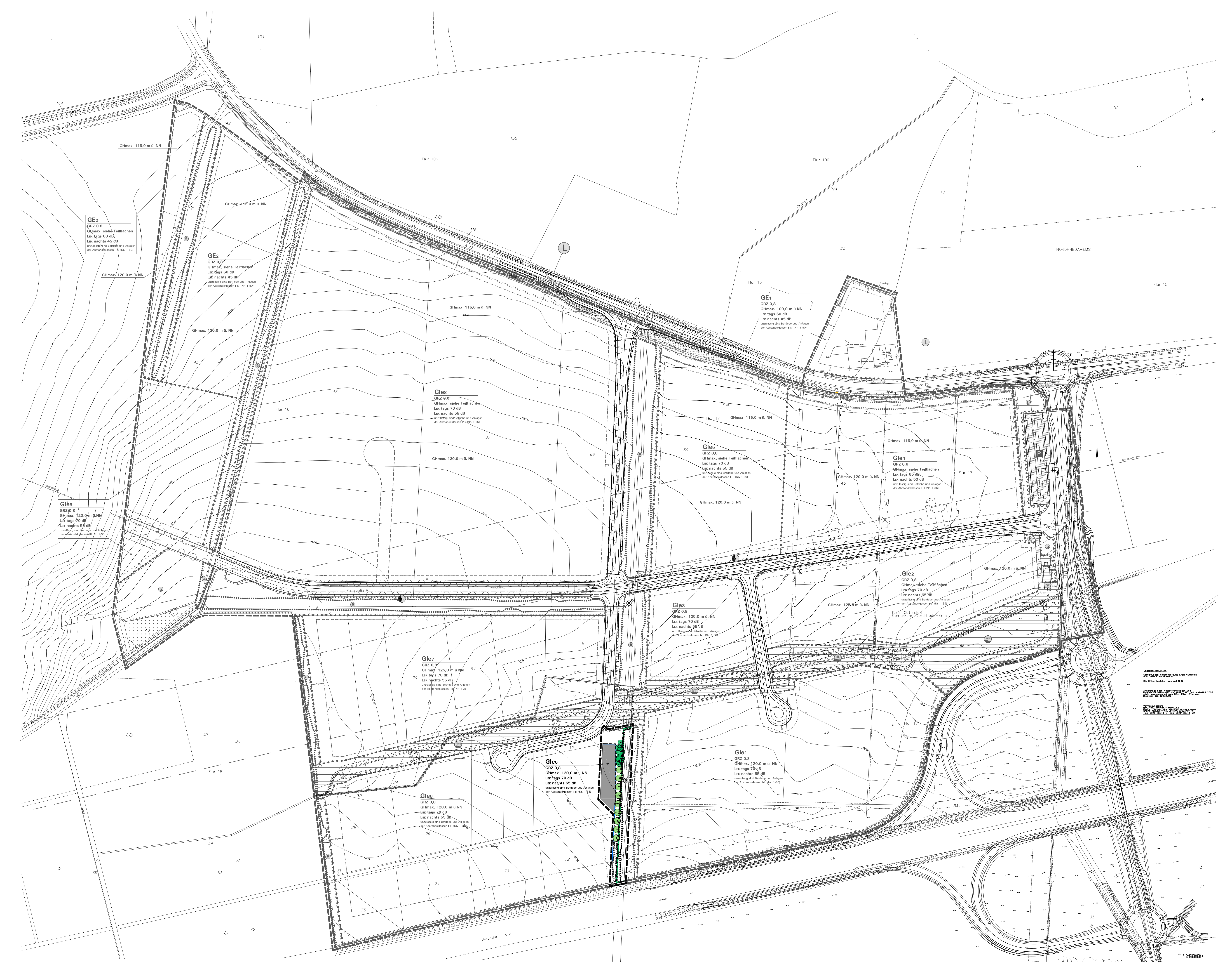
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, BEBAUUNGSPLAN NR. 369/2 "AUREA", hier 1. Änderung im Bereich GIe6



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am .... die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den .... Vorsitzender des BSUV	Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .... gemäß § 13(2) Nrn. 2, 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben. Rheda-Wiedenbrück, den .... Vorsitzender des BSUV	Die Änderung des Bebauungsplans 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	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. Rheda-Wiedenbrück, den .... Der Bürgermeister im Auftrage .... Abteilung Stadtplanung

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 369/2

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 369/2 umfasst einen kleinflächigen Änderungsbereich im Süden des Plangebiets mit folgenden Änderungen: Rücknahme des Pflanz-/Gehölzstreifens im Bereich der Teilfläche GIe6 und Neufestsetzung der Fläche als Industriegebiet GIe6 mit Pflanzmaßnahmen im östlichen Randstreifen.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 369/2 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 1. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 369/2 sind nachrichtlich zur Information dargestellt.

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);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

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);

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

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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

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

GE1, GE2

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.

- entfällt -

GIe6

1.2 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3, hier Erweiterung der Teilfläche GIe6

Im GIe6 sind gemäß § 1 Absätze 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

c) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig.

d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind unzulässig.

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

f) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

g) Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind unzulässig. **Räume für freie Berufe** können dagegen ggf. **als Ausnahme** in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.

h) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Rheda-Wiedenbrück zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt-sortimenten unzulässig:

1. Back- und Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften.
2. Medizinische und orthopädische Artikel.
3. Sortimentsbuchhandel, Papierwaren, Schul- u. Büroartikel, Büromaschinen
4. Bekleidung allgemein, Leder- und Berufsbekleidung, Meterware, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Dessous/Nachtwäsche.
5. Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen.
6. Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Waffen und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör.
7. Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf i.w.S., Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale.
8. Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus-/Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz-, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder Gardinen.
9. Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto.
10. Elektrokleingeräte.
11. Uhren, Schmuck.
12. Optik.
13. Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere).
14. Schnittblumen.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den o.g. Sortimenten im GIe6:

Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück und
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Teilfläche GIe2

- entfällt -

1.3 Gliederung der GE-/GI-Gebiete gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch
a) Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (12/2006) und
b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

$L_{EK, tags}$ ....
$L_{EK, nachts}$ ....

Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente L_{EK}:

a.1) Gliederung durch Emissionskontingente L_{EK}: In Teilfläche GIe6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die jeweils in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} in dB nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB	$L_{EK, nachts}$ in dB
GIe6	70	55
Alle übrigen Teilflächen: siehe B-Plan Nr. 369/2		

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (*Kappungsgrenze*): Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel seiner emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

a.2) Emissionskontingente - Erhöhung für einzelne Richtungssektoren: In der Ausbreitungsrichtung, die durch den nachfolgend festgelegten Richtungssektor bestimmt wird, gelten für die Emissionskontingente L_{EK} auf allen Teilflächen des Bebauungsplanes die folgenden Zusatzkontingente, d.h., dass sich die berechneten Immissionskontingente L_{EK} in diesem Sektor um die folgenden Zusatzkontingente erhöhen:

⊗

Richtungssektor*	Zusatzkontingent tags in dB	Zusatzkontingent nachts in dB
155°-251°	5	5

*Bezugspunkt: südöstliche Ecke Flurstück 88 (in Höhe Knotenpunkt Planstraßen A/C, Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn - siehe Skizze E.1.

a.3) Berechnung und Prüfung der Immissionskontingente unter Berücksichtigung der Emissionskontingente je Bebauungsplan-Teilfläche erfolgen nach DIN 45691, insbes. Abschnitt 5, Anhang A.2 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin). Grundlagen und Definition: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 369/2, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Stand 08.11.2007

Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit *Abstandsliste* (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):

- **GE1, GE2:** *- entfällt -*
- **GIe1-GIe9:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis III* (lfd. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

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

GRZ 0,8

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8

GHmax. … m ü.NN

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte.

Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:
- Im GIe6 kann die in der Plankarte jeweils festgesetzte NN-Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in der Teilfläche eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich,
- **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für Baumstandorte und Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB) und zugehörige Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

- entfällt - **4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich**

- entfällt - **4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:

a) Entlang der A 2 einschl. Auffahrtbereich sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge unzulässig (siehe auch Festsetzung C.2.2).

b) / c) *- entfällt -*

4.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Randstreifen entlang K 12)

- entfällt -

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

ⓐ

a) Entwicklungsziel: Sicherung/Entwicklung strukturreicher Heckenzüge
Maßnahmen: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes; Ausbildung eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Randbereich der Kronentraufen; Anlage ergänzender Gehölzgruppen.

b) Entwicklungsziel: Eingrünung durch Baumheckenzüge, Gehölzgruppen
- entfällt -

Hinweis: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und dem GIe6 sind gemäß Festsetzung C.2 geschlossene Einfriedungen anzulegen.

5.2 Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

a) Heckenpflanzungen gemäß Eintrag in der Plankarte: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Strauchhecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (= 2- bis 3-reihige Pflanzung im gekennzeichneten Bereich), eine Gliederung der Pflanzung mit abschnittweiser Pflanzung ist zulässig.

Hmin. 1,2 m

b) Schnitthecken als sichtabschirmende Pflanzung entlang der A 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum. Mindestwuchshöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante des für den Regel-Betriebsablauf befestigten Betriebsgeländes.

c) Bindungen für den Baumerhalt in den Baumhecken (vgl. DIN-Norm 18920), natürliche Abgänge sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

d) Bindungen für den Baumerhalt von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 18920), natürliche Abgänge sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

e) Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Eintrag in der Plankarte, hier: Pflanzung von Eichen-Hochstämmen, Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe, Pflanzabstand ca. 10 m.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

- entfällt - **6.1 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (Dimensionierung und Detailplanung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren)

- entfällt - **6.2 Abwasserpumpwerk**

- entfällt - **6.3 Trafostation**

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- entfällt - **7.1 Sichtfelder**

- entfällt - **7.2 Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)**

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

- 8 - **7.5 Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m**

7.6 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:

- entfällt -

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

- entfällt - **8.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh**

- entfällt - **8.2 Richtfunktrasse der RWE**

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO

1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im GIe6:

a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

b) Die **Höhe der einzelnen Werbeanlagen** an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die **Länge** maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 2 nicht zu befürchten ist.

c) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.

d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 25 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der A 2: Werbeanlagen sind entlang der A 2 einschl. Anschlussbereich in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Hamm. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze im GIe6: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO im GIe6:

a) Einfriedungen entlang der Planstraßen sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB sind, soweit keine öffentliche Einzäunung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.

c) Einfriedungen entlang der A 2: Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind entlang der Grundstücksgrenzen zur A 2 einschl. Auffahrt wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Nachrichtliche Darstellung der Neuplanung der K 6 mit Anschlusspunkt zur A 2 gemäß erfolgtem Planfeststellungsverfahren

Höhenlinien in m ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl.Ing. H. Meinecke, Bielefeld, Stand 19.05.2005)

Erschließungsplanung, Straßenbegrenzungslinien und Böschungen gemäß Lageplan des Büros Battenberg & Koch, Stand Januar 2008

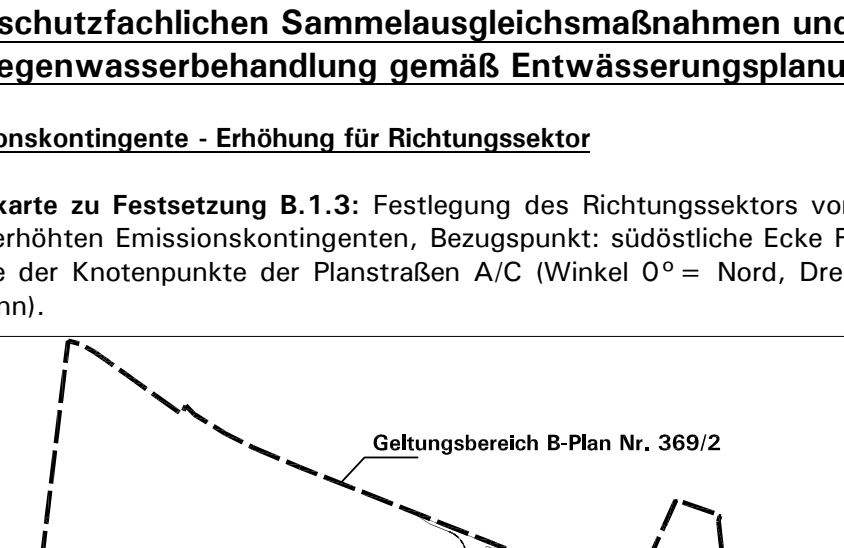
Geplante Baumzeilen im Straßenraum

Option: Stichweg als zusätzliche Erschließung

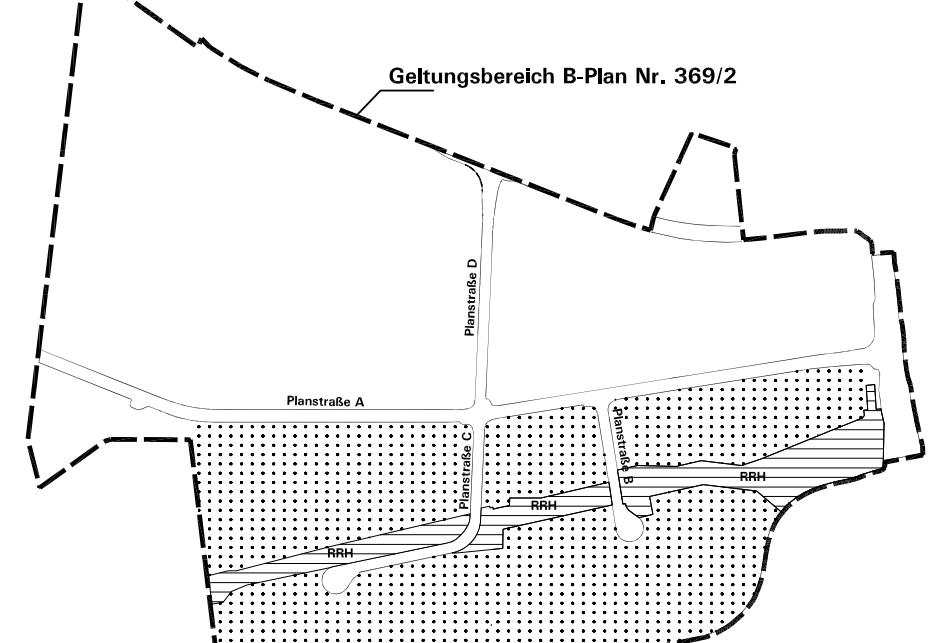
E. Übersichtskarten zu Planfestsetzungen und zu zugeordneten naturschutzfachlichen Sammelausgleichsmaßnahmen und zur Regenwasserbehandlung gemäß Entwässerungsplanung

1. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor

Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.3: Festlegung des Richtungssektors von 155°-251° mit erhöhten Emissionskontingenten, Bezugspunkt: südöstliche Ecke Flurstück 88 in Höhe der Knotenpunkte der Planstraßen A/C (Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn).



2. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung in den durch Punktraster gekennzeichneten Bereichen: In diesen Bereichen ist von Baugrundstücken, die direkt an die Regenrückhalteflächen angrenzen, das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser direkt in die Rückhaltefläche einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Regenwasser ist hier von maximal 35 % der Grundstücksflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Nimmt die Fläche, von der behandlungsbedürftiges Regenwasser abfließt, mehr als 35% des Grundstücks ein, ist in Abstimmung mit der fortgeschriebenen Entwässerungsplanung auf dem Betriebsgrundstück Regenklärung zu betreiben.



Grundlage: Entwässerungskonzept, Hydro-Ingenieure GmbH, September 2006 und Weiterbearbeitung Ing.Büro Battenberg & Koch, Januar 2008

3. Gemäß B.7.6 zugeordnete externe Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB) (Hinweis: Numerierung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht)

- entfällt -

4. Zusätzliche externe Sammel-Ausgleichsmaßnahmen für die im B-Plan Nr. 369/2 neu überplanten Flächen (Numerierung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht)

- entfällt -

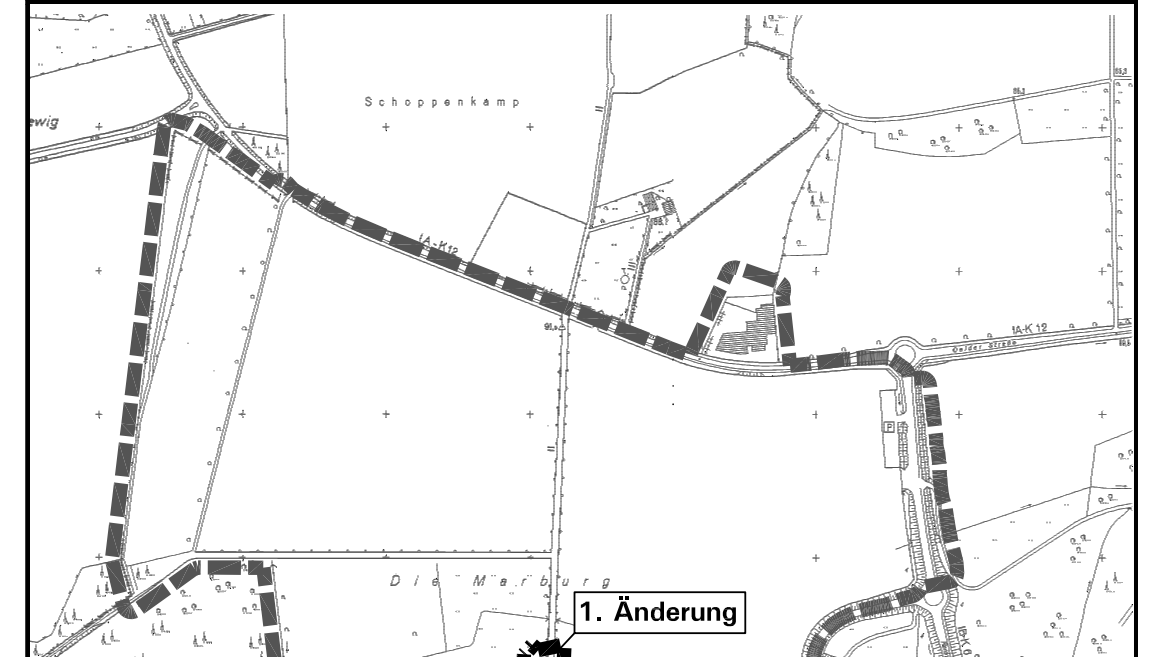
F. Sonstige Hinweise

- siehe Bebauungsplan Nr. 369/2 -

Der Bebauungsplan Nr. 369/2, 1. Änderung überplant mit seinen Festsetzungen im Änderungsbereich den Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“. Mit Inkrafttreten werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 369/2 durch den Bebauungsplan Nr. 369/2, 1. Änderung überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern lebt wieder auf bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 369/2, 1. Änderung.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK,
BEBAUUNGSPLAN NR. 369/2 „AUREA“,
hier 1. Änderung im Bereich GIe6



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 150 m

Maßstab: 1:1.500 Planformat: 170 cm x 90 cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

April 2016

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Fi