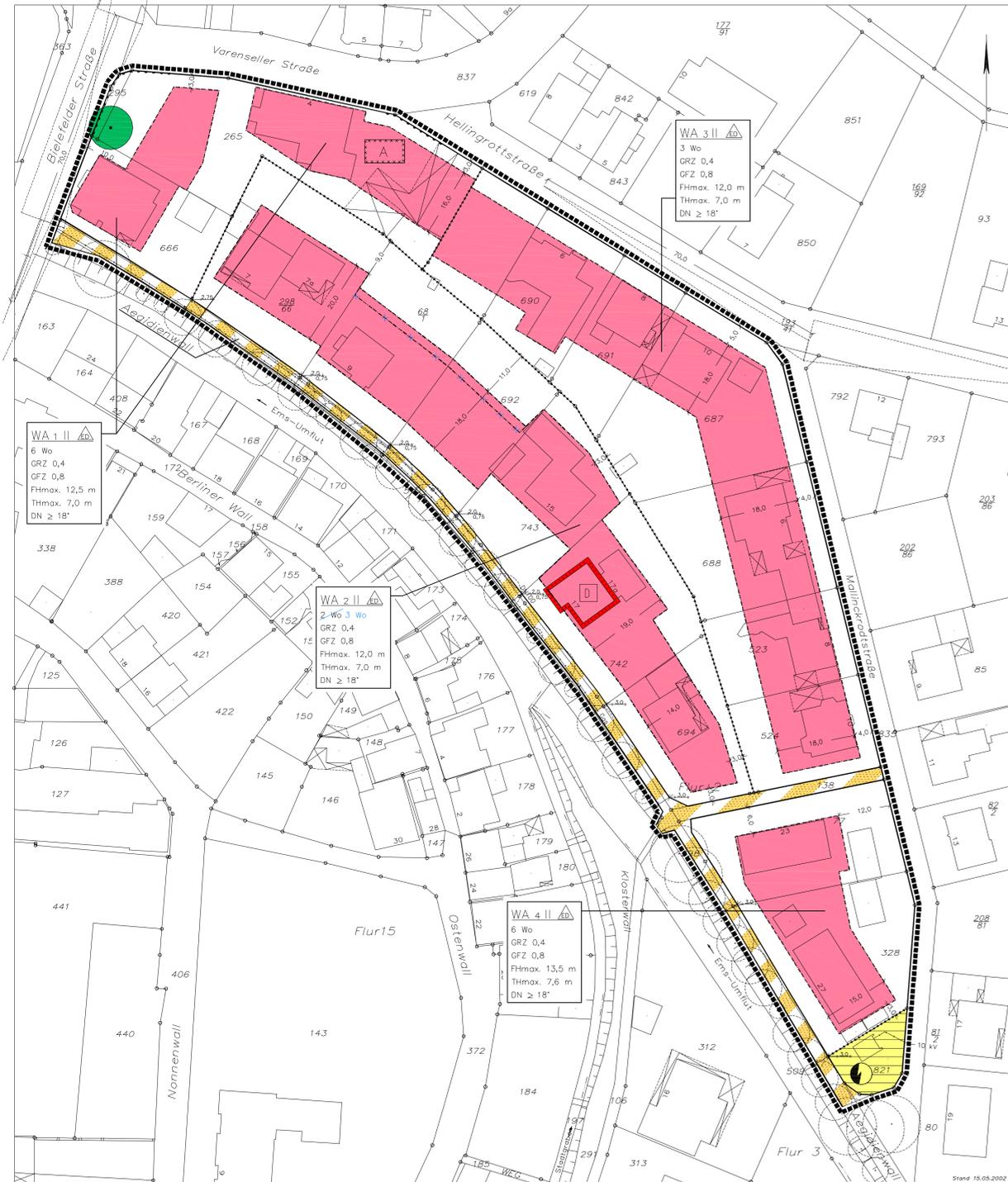


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. WIEDENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 360 "AEGIDIENWALL"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 10.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den Vorstandender des BPV Ratsmitglied	Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4 BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 31.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.11.2002 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 21.11.2002 bis 17.01.2003 öffentlich ausliegen. Rheda-Wiedenbrück, den Vorstandender des BPV	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 16.01.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 15.12.2004 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	Plangrundlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: 15.05.02 (bzgl. Bebauung) 15.05.02 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den
--	---	---	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445)
Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 5 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen

1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
zulässig sind in den bezeichneten Teilflächen maximal

WAz: 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern kann als Ausnahme eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden; die Erschließung muß gesichert sein; 2 zusätzliche Stellplätze für diese Wohneinheit müssen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.
WA3: 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
WA1.4: 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugs-höhe Oberkante Fahrbahn/Gehweg Berechnung je Baugrundstück. Mittelwert der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzusetzen.

2.4.1 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)
2.4.2 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch
- Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports:
diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich mindestens 5 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen einzuhalten, der nach § 9(1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen z.B. als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerweg / Fahrradstraße
4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) 25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920): Erhalt von Einzelbäumen, natürliche Abgabe sind i.V.m. Nr. 25 a entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
6.3 Baudenkmal (§ 9(6) BauGB)

6.4 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
6.5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation

6.6 Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen (§ 9(1) 13 BauGB) Leitungsstrassen nicht eingemessen!
- 10 kV-Kabel des Versorgungsträgers RWE Net
- Mitteldruckgasleitung des Versorgungsträgers RWE Gas AG
- Wasserleitung der Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH

6.7 Maßangaben in Meter

7. Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) BauGB:
ehem. gewerblich genutztes Gelände mit ggf. lokalen Bodenverunreinigungen, siehe Punkt E 2

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

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

1.1 Dachgestaltung im gesamten Plangebiet

a) Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper mindestens 18° gemäß Plankarte; für rückartige Anbauten, Nebenanlagen etc. ist die Dachneigung allgemein freigestellt.

b) Dachaufbauten und -einschnitte (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind sie unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Gesamtlänge = Summe aller Einzelanlagen, horizontal gemessen in ihrer längsten Ausdehnung in der Dachfläche). Vom Ortsgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst. oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Abweichungen von den Vorschriften 1.1 a) bis d) können zugelassen werden, wenn der Bestand oder die jeweils sinnvolle Anpassung von Anbauten dieses erfordert.

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

2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:

a) Stellplatz-Sammelanlagen ab 4 Stellplätze sind durch eine gemeinsame Zufahrt an die Verkehrsflächen anzubinden. Abweichungen können zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zu befürchten sind und gestalterische Maßnahmen zur Einbindung getroffen werden (Bepflanzung, Pflastergliederung etc.).

b) Pkw-Sammelanlagen ab 4 Stellplätze sind zu begrünen; für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² zu pflanzen. Angrenzende standortheimische Bäume können hierbei angerechnet werden.

c) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien (Kantenlänge bis 15x25 cm) wie z.B. Pflaster mit hohem Fuganteil, Drainpflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zu gestalten.
Hinweise: o.g. Materialien werden auch für Zufahrten, Wege etc. empfohlen. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen nur zugelassene Kitz geparkt werden; Kitz-Pflasterarbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzurichten, Kombinationen mit begrünter Rankgerüste sind zulässig.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

a) In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe, Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen.
b) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
c) Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 Bußgeldvorschriften und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 vorhandene Gebäude
 erhaltenswerter Baumbestand entlang der Umflut außerhalb der Verkehrsfläche und des Geltungsbereichs (nachrichtlich, Baumstandorte z.T. von Ing.-Büro Bureick eingemessen)

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmal: Im Bereich Aegidienwall können Reste der ehemaligen Festungsanlage Wiedenbrück vorhanden sein. Im Bereich Lange Straße / Bielefelder Straße wurde zudem außerhalb des Plangebietes bei Verlegung der Wasserleitung 1924 ein Friedhof entdeckt. Da die Ausdehnung dieses Fundplatzes unbekannt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass er bis in das Plangebiet hineinragt. Betroffen können die beiden Grundstücke an der Bielefelder Straße sein, insbesondere der bisher unbebaute westliche Teil des Flurstückes 265.

Vor Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet sind die Stadt Rheda-Wiedenbrück als Untere Denkmalbehörde bzw. das Amt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) zu informieren. Um ggf. spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden können so archäologische Untersuchungen bzw. eine archäologische Begleitung der Ausgrabungen (frühzeitig abgestimmt werden. Dieses Gebot gilt auch für Kanalschachtarbeiten vor Versorgungsanlagen.
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc. aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück (05242/963-349) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten, Bombenblindgänger:
Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten kartiert. Das Grundstück Varenseller Straße 4 (Flst. 265) wurde jedoch im östlichen Teil durch eine Kohlehandlung genutzt. Zur Vorklärung fand eine Ortsbegehung und Abschätzung der Sachlage mit Eigentümer, Stadtverwaltung und unterer Bodenschutzbehörde statt. Anhaltspunkte für größere oder problematische Verunreinigungen liegen danach nicht vor. Im Ergebnis wurden gezielte Untersuchungen bzgl. eventueller lokaler Bodenverunreinigungen im Zuge des B-Plans nicht für erforderlich gehalten, die Überplanung als Wohngebiet ist unproblematisch. Vor einer künftigen Flächenumnutzung soll bei den damit verbundenen Abbrucharbeiten eine geotechnische Begleitung erfolgen. Als Hinweis hierauf erfolgt im Bebauungsplan eine vorsorgliche Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) BauGB, obwohl eine „erhebliche Belastung“ gemäß § 9(5) BauGB nicht vorliegt.
Konkrete sonstige Anhaltspunkte für Bodenbelastungen liegen der Stadt und den Fachbehörden nicht vor.

Treten bei Erdarbeiten sonstige Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

Nach Auswertung bisher vorliegender Luftbilder durch die Bezirksregierung Detmold besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist sofort der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwasserumsetzung im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen und der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bauverwaltungsamt, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

4. Begründung und Pflanzliste: Zur Bepflanzung sind i.w. standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen und extensive Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen, u.a. bei Garagen (bei Grenzgaragen: nachbarliche Abstimmung).

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 360 „AEGIDIENWALL“

