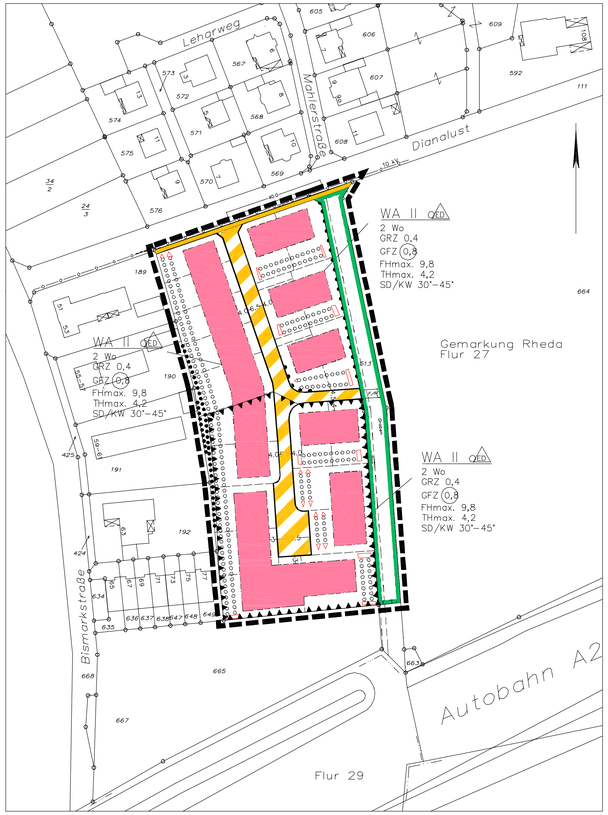
STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 343
"DIANALUST"



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1)BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist am 10.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 07.05.2001 Gez. Berenbrick ..... Vorsitzender des BPV ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2000 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2000 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 07.05.2001 i.A. gez. Serges ..... Bürgermeister	Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß hat am 19.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.11.2000 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 20.11.2000 bis 22.12.2000 öffentlich ausgelegen. Rheda-Wiedenbrück, den 07.05.2001 Gez. Berenbrick ..... Vorsitzender des BPV	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 19.02.2001 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 07.05.2001 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Jostkleigrewe Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ..... genehmigt. Aktenzeichen ....., Detmold, den ..... die Bezirksregierung, im Auftrag:	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.08.2001 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht- nahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den ..... i.A. gez. Serges Bürgermeister	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 03.04.2001 Gez. Bureick Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Neufassung v. 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622);
Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

WA

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Wo

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

0,4

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

0,8

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 0,8

Zmax.II

2.3 Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe *Oberkante Fahrbahn/Gehweg*; Berechnung je Baugrundstück:
Mittelwert der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße.
Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

FHmax. **9,80 m**

2.4.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First).

THmax. **4,20 m**

2.4.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut).

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o

3.1.1 offene Bauweise

ED

3.1.2 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 überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich oder rückwärtig ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen z.B. als Hecke zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

4.3.1 Straßenverkehrsfläche, niveaugleicher Ausbau / Gestaltung
(Ausbaustandard / Detailgestaltung im Zuge der Ausbauplanung)

F/R

4.3.2 Fuß-/Radweg

4.4 Anschluß an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt

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

5.1 Flächen und Maßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB,
Entwicklungsziel: naturnaher Graben;
Maßnahmen:
a) strukturreicher Randstreifen,
b) Anpflanzung standortheimischer Gehölze,
c) Aufweitung des Grabenlaufs.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., (§ 9(1)25a BauGB) hier: Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920): Erhalt der Heckenstruktur entlang der westlichen Grenze des Plangebiets; natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Lärmbelastung des Plangebietes durch die Bundesautobahn A2:
Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn A2 unterliegt das Plangebiet dem Einfluss des von hier ausgehenden Verkehrslärms. Laut schalltechnischem Gutachten werden im Plangebiet die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/5 überschritten, jedoch der diesbezügliche Rahmen der 16. BImSchV eingehalten.
(vgl. AKUS GmbH, Gutachten vom 19.07.2000)

Für den Bereich südlich des nach Osten verlaufenden Stichweges werden folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder schalldämpfende Lüftungseinrichtungen einzubauen.
b) Bei Blickbeziehung zur Autobahn sind Fenster der Schallschutzklasse II mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R' w ≥ 32 dB zu verwenden.
c) Bei Rollladenkästen R' w jeweils 2 dB geringer als bei den Fenstern.
d) Massive Außenwände sollten ein Schalldämm-Maß von R' w ≥ 62 dB aufweisen.
e) Bei Wohnnutzungen im Dachraum sollte die Konstruktion ein Schalldämm-Maß von R' w ≥ 45 dB erreichen.
f) Auf eine schallmindernde Ausrichtung der Gebäude ist zu achten.

Für den nicht als belastet gekennzeichneten Bereich werden die unter Punkt 6. festgesetzten Maßnahmen empfohlen.

Fortsetzung B. Planzeichen und Festsetzungen

- 5 -

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 10 KV-Erdkabel der VEW

7.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, hier:
Betretungsrecht zugunsten der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Unterhaltung des Grabenzuges; Pflanzmaßnahmen und Einfriedungen müssen einen Grenzabstand von mindestens 2 m einhalten.

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7.5 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7.6 Maßangaben in Meter

7.7 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248): Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird nach erfolgter Geländeanhebung auf den einzelnen Baugrundstücken im gesamten Plangebiet mittels flacher Mulden und/oder flachverlegter Drainage versickert (vgl. Bodengutachten Ing.-Büro Dr. Muntzos & Partner vom 30.03.1999). Überschüssiges Niederschlagswasser wird mittels Notüberläufe dem östlich angrenzenden, aufgeweiteten Graben zugeführt. Durch diesen erfolgt eine Zuleitung in den RW-Hauptkanal der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NW):

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:
a) Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdach (SD, KW);
b) Dachneigung 30° - 45°, bei Nebendächern auch steilere Dachneigungen.
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden (DN aber ≥ 20°).

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten: grundsätzlich erst ab Dachneigungen von 35°
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet; Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m. (Ortgang = Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand.)
c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Ok Hauptfirst.
d) Dacheindeckung des Hauptdaches: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau).*
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 maximal zulässige Sockelhöhe: im Mittel 0,6 m über Bezugshöhe (= Oberkante Fertigfußboden EG über Planstraße analog zu Festsetzung B.2.4 nach § 9(1) BauGB)

1.4 Abstimmung und gestalterische Einheit von Doppelhäusern:
Doppelhäuser sind in Dachform, -neigung, Höhenmaßen (Sockel, Traufe, First) und Material (Dachdeckung, Mauerwerk oder Putz) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:
a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen und zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
b) Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite ≥ 1 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen.
Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
c) Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen sind als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzäunen innerhalb dieser oder rückwärtig ist möglich.
In Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Planstraßen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.
Geeignete Arten für Schnitthecken: z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

3.1 Zur Dacheindeckung werden Betondachsteine oder Tonziegel in roten Farben ausdrücklich empfohlen. In Zweifelsfällen z.B. hinsichtlich Dachfarbe, Gestaltung von Stellplatzanlagen etc. wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

3.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

3.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO *Bußgeldvorschriften* und können entsprechend geahndet werden.

D. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

3. Begrünung und Pflanzliste: Gärten sind möglichst naturnah anzulegen und zu pflegen, zur Bepflanzung sind i.w. standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.

- Bäume I. Ordnung, Auswahl:

Esche	Fraxinus excelsior	
Sand-Birke	Betula pendula	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Walnuß	Juglans regia	
Winterlinde	Tilia cordata	

- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:

Eberesche	Sorbus aucuparia	
Feldahorn	Acer campestre	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Traubenkirsche	Prunus padus	
Vogelkirsche	Prunus avium	

- Sträucher, Auswahl:

Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

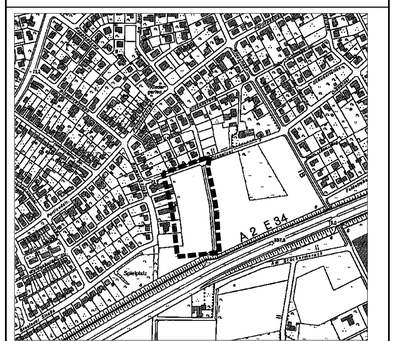
- Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:

Apfel:	Biesterfelder Renette	Birne:	Gellerts Butterbirne
	Dülmener Rosenapfel		Westfälische Glockenbirne
	Jakob Lebel	Kirsche:	Schneiders späte Knorpelkirsche
	Kaiser Wilhelm		Morellenfeuer

- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 343
„Dianalust“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 103 x 64 cm Nord

Planbearbeitung:	Verfahrensstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Str. 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836	**Satzung Januar 2001** Bearb.: Na/Be Gez.: Be