

# STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.5 "HERZEBROCKER STRASSE"



<p><b>Einleitungsbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b></p> <p>Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist vom Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 05.09.2002 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 16.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 21.11.2002</p> <p>gez. <i>Bernd Jostklegrove</i> Vorstandsvorsitzender des BPV</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p><b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.06.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeföhrt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2002 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 20.12.2002</p> <p>gez. <i>Bernd Jostklegrove</i> Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b></p> <p>Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 05.09.2002 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.09.2002 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 30.09.2002 bis 31.10.2002 öffentlich ausliegen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 20.12.2002</p> <p>Vorsitzender des BPV</p> <p>gez. <i>Bernd Jostklegrove</i> Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 16.12.2002 mit seinem planungs- und baurechtlichen Festsetzungen beschlossen, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 20.12.2002</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. <i>Bernd Jostklegrove</i> Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10(1) BauGB 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.</p> <p>Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 23.12.2002</p> <p>gez. <i>I.A. Serges</i> Bürgermeister</p>	<p><b>Planungsgrundlage</b></p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 18.09.01 (bzgl. Bebauung)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 08.01.2003</p> <p>gez. <i>Bureick</i> Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick</p>
--	--	---	--	---	--

**I. Ausfertigung**

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....  
Bürgermeister

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:**  
**Baugesetzbuch (BauGB):** Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);  
**Baumutzungsverordnung (BauMUV)** 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 (PlanV)** 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 48);  
**Landesbauordnung (Bau NRW):** i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV.NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV.NRW S. 439, 445)  
**Landeswassergesetz (LWG NW):** Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW S. 926);  
**Landesverordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

a) Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind in den Mischgebieten Anlagen nach § 6(2) Nr. 6, 7, 8 sowie nach § 6(3) BauNVO unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6(2) Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO) Baumarkt / Gartencenter mit ergänzenden Nutzungen**

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

Zulässig ist ein Baumarkt mit Gartencenter und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 8.700 m<sup>2</sup> (einschl. Außenverkaufsflächen). Das zulässige Warenangebot wird auf Warengruppen begrenzt, die in der Anlage zu dieser Festsetzung aufgeführt sind.
- Zulässige Nutzung**

Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter.
- Zulässige Nutzung**

Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein KFZ-Teile und -Zubehörhandlung sowie Reparaturservice, darüber hinaus auch Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter.

Im gesamten SO-Gebiet sind zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - GRZ 0,8**
  - GFZ 1,2**
  - BMZ 5,0**
  - Zmax II**
- Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2**
- Zahl der Vollgeschosse Z, zwingend (§ 20 BauNVO), hier: 2**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) über Bezugsgröße: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße oder Stellplatzanlage; Berechnung der Bezugsgröße je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand in Höhe der 2 Grundstücks Eckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße oder Stellplatzanlage, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.**
- max. zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)**
- max. zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut).**
- max. zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter (oberster Dachabschluss). Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Lüftungsanlage, Fahrstühle oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.**

- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
  - offene Bauweise**
  - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**

3.2.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, Carports:** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien**
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- Fuß-/ Radweg**
- Anschluss an Verkehrsflächen**

- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche: Verkehrsbleitgrün**
  - Private Grünfläche: Gliederungsgrün und Abplanzungsfläche**

**6. Umgrenzung der Flächen f. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
**Grundlage: Lärmschutzgutachten ACUS GmbH vom 23.07.2002**

- Im gekennzeichneten Bereich des geplanten Bau- und Gartencenters (TB 1) sind zum Schutz des südlich angrenzenden MI-Gebietes vor Betriebslärm / Verkehrslärm durch Anlieferungsverkehr bauliche Vorkehrungen in Form einer geschlossenen Gebäudewand zu treffen. Weiterhin sind Terrasseneinfassungen einzubauen.**
- Kübel-Lüftungstechnik** ist darauf zu dimensionieren, dass an den nächstgelegenen Wohnhäusern die diesbezüglichen Immissionsrichtwerte L<sub>eq</sub> 30 dB(A) eingehalten werden.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzenvorschriften (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1)25a BauGB):**
    - Anpflanzung standortheimischer Blume:** Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe (Stammumfang mind. 16-18 cm); die Standorte können ausnahmsweise bei notwendigen Zugängen oder Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.
    - Stellplatzbegrünung gemäß Begrünungskonzept**
    - Ausdauernde Fassadenbegrünung für Hallenbauten:** Außenfassaden von Hallenbauten sind in den gekennzeichneten Bereichen, dauerhaft mit mind. 1 Pflanze je lfd. 2 m Wand (Beispiel: 30 m Fassade x 50% = 15 m = 8 Pflanzern)
    - Ehalt von Einzelblümen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB**

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes**
  - Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
  - Stellplatzanlagen, tlw. mit Sammelzufahrt (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):**
  - Kennzeichnung gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:** Altlasten: Kataster-Nr. 4115/56 HP, ehemalige Möbelfabrik Lübbig, gesamtes ehemalige Betriebsgrundstück.
  - Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB):**
    - 10 kV – Erdkabel
    - Mitteldruckgasleitung
    - Wasserleitung DN100/150
  - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
  - Maßangaben in Meter**
  - Festsetzung gemäß § 51(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248):** Anfallendes unver-schmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatzflächen, befestigten Hofflächen und Garagenzufahrten wird – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

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

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

- Im Sondergebiet (SO):**
  - Dachgestaltung:**
    - TB 1:** Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Haupteinganges auch Sattel-/Sheddächer.
    - TB 2:** Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
    - TB 3:** Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (I) (Verwaltung / Außenhandelsräume) auch Zeltdächer (ZD) und Putzdächer (PD).
  - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.
  - Werbeanlagen**
    - Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
    - Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäude-fassaden angebrachte Werbeanlagen (Schwifzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
    - Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.

#### 1.2 Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):

- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
  - Dachformen:** Satteldach SD, Putzdach PD und Flachdach FD.
  - Dachneigung siehe Plankarte,** bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
  - Abweichungen von ab** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Baumformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.

- Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung**
  - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
  - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammenzurechnen. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
  - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
  - Als Dachneigung sind für das Hauptdach Betondecksteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, antrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anhratzgrau).

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.2.3 **maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).

1.2.4 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundauslagen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

- Im Sondergebiet (SO):**
  - Stellplatzanlagen:**
    - Pkw-Stellplätze sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm, Porenpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanfill bzw. Dränasphalt) wasser-durchlässig zu befestigen. Für Fahrgassen wird die Verwendung entsprechender Materialien oder von Drän-asphalt empfohlen, soweit die Nutzung dem nicht entgegensteht.
    - Stellplatzanlagen sind durch standortheimische Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm wie z.B. Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche gemäß Begrünungskonzept zu durchgrünen.

- Enfriednungen:**
  - Entlang der Herzebrocker Straße sind nur heckenartige Enfriednungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.
  - Entlang des Bostfelder Weges (Freifläche Gartencenters) sind Enfriednungen z.B. aus Drahtgeflecht bis maximal 4 m Höhe zulässig; diese Drahtkonstruktionen müssen aber einen Mindestabstand zu o.g. Verkehrsflächen von 1 m einhalten. Die Zaunanlagen sind straßenseitig mit standortheimischen Gehölzen oder Rank-pflanzen zu begrünen.
  - Artenvorschläge für Schnitthecken: Haibuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

#### 2.2 Im Mischgebiet (MI):

- Vorgärten und Stellplatzanlagen:**
  - Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
  - Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.
  - Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanfill (Fugentiefe z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten ein gelegte kleinteilige Materialien wie Porenpflaster, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
  - Je angefangene 6 nicht überdeckte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standort-heimischer Laubbäum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Werden mehrere Stellplätze auf privaten Flächen unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 2.2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

- Enfriednungen:**
  - Enfriednungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich; diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Haibuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
  - In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Enfriednungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeebene zulässig.

#### 3. Ausdrückliche Empfehlungen:

- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- Zuwerdhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

#### D. Anlage zur textlichen Festsetzung B.1.2: Sortimentsbegrenzung

Im Sondergebiet **Baumarkt mit Gartencenter** zugelassene Warengruppen sind:

- zulässige Warengruppen ohne Flächenbegrenzung:**
  - Werkzeuge/Beschläge**  
Heimwerkmaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art und Kleinwaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik, Regal-systeme, Baumaterialien und -geräte, Draht, Ketten, Seile, Brief-, Sortiments- und Werkzeugkästen. - **Werkzeugverleih, Handwerkvermittlung, Reparatur-Service.**
  - Elektroartikel**  
Elektroinstallation, Kabel und Zubehör, Antennen, Schwaachstromtechnik, Leuchtmittel und Leuchten (ohne Wohnraumleuchten), Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bedarf.
  - Malerartikel**  
Farben aller Art, Malerwerkzeuge, Gips- und Spachtelmassen, chemisch-technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Dekorationsmaterial, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstiger Bodenbelag.
  - Holzprodukte**  
Konstruktionsholz, Leisten/Latten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidung, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regal-systeme, Kleinfurnituren, Säunen und Zehner, Pfannen-zuschnitt, Bilderrahmen-zuschnitt.
  - Sanitärartikel**  
San-Installation, Sanitärzubehör, Armaturen und Zubehör, Heizungs- und Lüftungs-bau, Heiß- und Kaltwasseranlagen, Bad- und Kücheneinbauten, Bad- und Küchenmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regal-systeme, Kaminöfen und Zubehör.
  - Gartenartikel**  
Pflanzen aller Art, Garten- und Gartenmotorgeräte, Pflanzenernährung und -pflege, Erden, Sämereien, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbau- und Dekorationsartikel, Grillgeräte und Zubehör, Tischbau und Tischpflege, Brennmaterial, Leuchten, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztopfe und Vasen, Gartentanne, Bewässerungs-systeme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Zelte und Zubehör.
  - Baustoffe/Bauelemente**  
Sonnenstudio und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedach-ungsmaterial, Isolierung, Ausbaustoffe, Bau-Be- und Entwässerung, Baumittel und Kleber, Baustoffe, Klinker, Bauelemente, Fliesen, Steine, Pflaster, Gerüste, Leisten, Baupflege, Baureinigungsmittel, Zuschlagstoffe.
  - Autozubehör, Zwierräder, Zweiradzubehör**

#### II. Warengruppen, die zusammengenommen nur auf max. 400 m<sup>2</sup> angeboten werden dürfen:

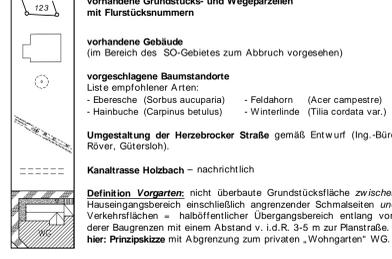
- Batterien, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchten aller Art, Gardinen/Zubehör, Korb- und Flechtwaren, Poster und Bilderrahmen, Seidenlummen, Zeitschriften, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Arbeitskleidung.
- Tierfutter und Zubehör, Fachliteratur, insgesamt bis höchstens 50 m<sup>2</sup>.

#### III. Sonstige Leistungen im Bereich der Vorkassenzene

**Bäcker, Schuh- und Schlüsseldienst:** insgesamt bis höchstens 80 m<sup>2</sup>.

#### IV. Ambulante Händler sind in die Gebäude zu integrieren.

#### E. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter



**Definition Vorgarten:** nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hausangangsbereich einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand v. l.d.R. 3-5 m zur Planstraße. hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten „Wohngarten“ WG.

#### F. Sonstige Hinweise

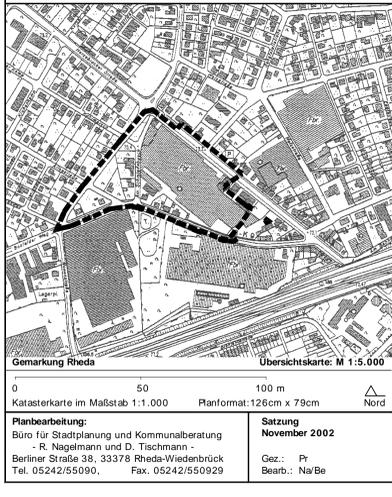
- Bodenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Boden-funde entdeckt (Zehner, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/520250) anzuzeigen und die Ent-deckungsstätte 3 Werttage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Im Plangebiet liegt eine ehemals holzverarbeitende Fabrik, deren Gebäudebestand im Rahmen der Umsetzung der Planung abgebrochen wird. Hier befindet sich die unter der Kataster-Nr. 4115 / 56 HP registrierte Altlast, die von der Flächen-nutzung betroffen ist. Nach den gutachterlichen Untersuchungen des Ing.-Büro 's für Geotechnik GPF-Duisburg sind die bestehenden Kontaminationen unter gutachterlicher Aufsicht zu sanieren. Auf eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Bauschutts ist zu achten. Die Abrissgenehmigung wurde am 11.04.2000 erteilt. Vor einer Neubaubauung sind Sanierungs- und Nutzungs-verträglichkeit gutachterlich nachzuweisen. Sollten sich weitere Erkenntnisse über bisher nicht entdeckte schädliche Bodenver-änderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) zu benachrichtigen.

#### 3. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kultur-historisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Gärten (Hinweis: nachträgliche Abstimmung bei Grenzangerei) und eine extensive Begrünung nach geeigneter Dachart.

#### Pflanzenliste:

<b>- Bäume I. Ordnung, Auswahl:</b>	<b>- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:</b>
Eiche Sand-Birke Stieleiche Waldkiefer Winterlinde	Fraxinus excelsior Betula pendula Quercus robur Juglans regia Tilia cordata
<b>- Sträucher, Auswahl:</b> Brombeere Haselnuß Kornelkirsche	Eberesche Feldahorn Handbuche Traubenkirsche Vogelkirsche
<b>- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:</b> Efeu Geißbart Gem. Waldrebe	Schlehe Schw. Holunder Gem. Schneeball Cornus mas Hydrangea petaloides Polygonum aubertii Parthenocissus tric.

## STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Herzebrocker Straße“



**Planbearbeitung:**  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tschmann -  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242/55090, Fax: 05242/550929

**Satzung**  
November 2002  
Gez.: Pr  
Bearb.: NaBe