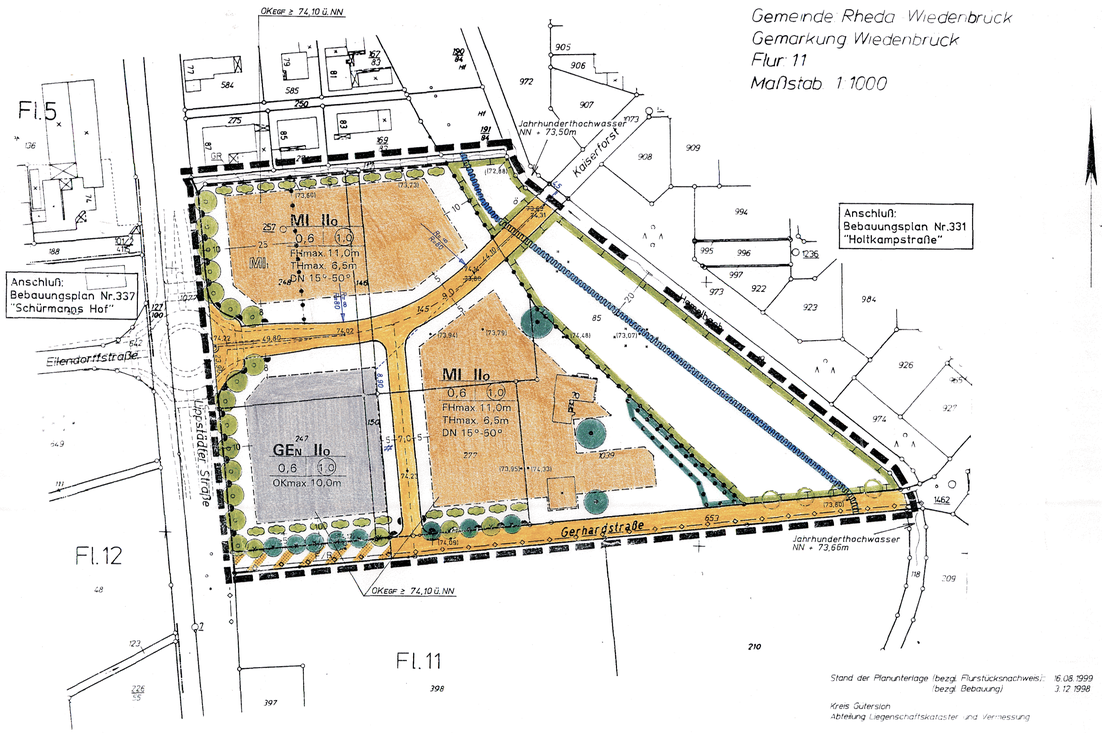
STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 347
„LIPPSTÄDTER STRASSE / HAMELBACH“



Stand der Planunterlage (bezgl. Flurstücksnachweis): 16.08.1999
(bezgl. Bebauung) 3.12.1998

Kreis Gütersloh
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung

Plangrundlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 03.12.1998 (bezgl. Bebauung) 6.08.1999 (bezgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung sind geometrisch einwandfrei.
Die Landrätin des Kreises Gütersloh Abt. Liegenschaftskataster u. Vermessung Gütersloh, den 21.04.2000 Ltd. Kreisvermessungsdirektor

0m 25m 50m 75m 100m

..... Ausfertigung

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

.....
Bürgermeister / Amtsleiter

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
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1)BauGB in seiner Sitzung am 28.09.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist am 28.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den ..... Vorsitzender des BPV ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.02.99 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.99 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 10.04.00 Bürgermeister	Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß hat am 09.07.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 28.07.99 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 27.10.99 bis 26.11.99 öffentlich ausgelegen. Rheda-Wiedenbrück, den 10.04.2000 Vorsitzender des BPV Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 21.03.00 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 10.04.2000 im Auftrage des Rates der Stadt 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 08.05.2000 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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 08.05.2000 Bürgermeister

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 vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung NW vom 7.03.1995 (GV.NW S.218); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NW S. 687);
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

MI / MI1 — GEN — 0,6 — (1,0) — II — FHmax. 11 m — THmax. 6,5 m — OKmax. 10,0 m — F/R — GR

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

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
a) Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
b) Randzone MI1 entlang der Lippstädter Straße: Wohngebäude und Wohnnutzungen sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 8 BauNVO unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, hier gegliedert nach § 1(4) BauNVO: zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2, 3 BauNVO, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO *des Wohnen nicht wesentlich stören*.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,6

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 1,0

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

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

2.4.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First).

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

2.4.3 maximal zulässige Oberkante der Gebäude in Meter
Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Dachaufbauten für Fahrstühle, Lüftungsanlagen oder sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen zugelassen werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise

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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten. Sertlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren, der gemäß § 9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

4.4 Ein- und Ausfahrten bzw. Anschluß an Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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: naturnahe Uferrandzone;
Maßnahmen: a) strukturreicher Ufersaum,
b) Anlage standortheimischer Gehölzgruppen,
c) Anlage von Feuchtmulden.

5.2 Anpflanzungen gemäß § 9(1)25a BauGB (vgl. Fachbeitrag)
a) Anpflanzung standortheimischer Sträucher: geschlossene Pflanzung und Pflege als mindestens 2-reihige Hecke; Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen je ca. 1,5 m. Zur Grabenparzelle Flst. 117 im Norden ist ein Pflanzabstand von mind. 2 m einzuhalten.
b) Anpflanzung standortheimischer Bäume:
- entlang der Lippstädter Straße einheitlich je Grundstück eine Art, empfohlen werden insbesondere Stieleichen oder Winterlinden;
- Obstbäume entlang der Gerhardstraße.

5.3 Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1)25b BauGB (vgl. DIN 18920), i.V.m. § 9(1)25a sind natürliche Abgänge entsprechend zu ersetzen:
a) Erhalt von standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzstreifen,
b) Erhalt der Obstbaumzeile

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 10 KV-Erdkabel der VEW

6.2 Wasserfläche (§ 9(1)16 BauGB): Graben mit Böschungsbereich

6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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.

6.4 Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB zu den Grundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind:
a) Die von der Stadt außerhalb des B-Planes Nr. 347 bereitgestellte Ausgleichsfläche *Mertenshof* in Nordrheda, Flur 7, Flst. 186 wird den Eingriffsgrundstücken anteilig wie folgt zugeordnet:
a.1) Baugrundstücke im MI: Teilfläche von 2.030 m²,
a.2) Baugrundstücke im GEN: Teilfläche von 730 m².
b) Für städt. Erschließungsmaßnahmen sind dort 810 m² vorgesehen.

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

6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

6.8 Maßangaben in Meter

6.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB): Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens muß mindestens bei 74,10 m ü.NN liegen; für Nebenanlagen, Garagen etc. können Ausnahmen zugelassen werden.

6.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB): gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Hamelbachs (20 m beidseits Gewässerachse)

- 5 - — OKEgr ≥ 74,10üNN — JHW/HMQ

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

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

1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper: 15°-50°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind geringere Neigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachgauben und -einschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachgauben und -einschnitte sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
b) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Ok Hauptfirst.
c) Dacheindeckungen sind in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Gebäudefassaden sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge, Versätze, Materialwechsel, Glasbänder oder durch Rankhilfen und wirksame dauerhafte Fassadenbegrünung (jeweils mindestens 3 Pflanzen).

1.4 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)

1.5 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:
a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig. (*grell* = die Farben *signalgelb, -orange, -weiß* etc. oder *leuchtgelb, -orange, -rot* etc.; RAL-Nummern 1003, 2010, 9003 oder 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)
b) Werbeanlagen sind an Gebäuden oberhalb der Traufe oder oberhalb der Oberkante des Flachdaches unzulässig.

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

2.1 Stellplatzanlagen:
a) Je angefangene 6 Stellplätze einer Sammelanlage (ab 4 Stellplätze) ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang ≥14-16 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² zu pflanzen.
b) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen, wasserdurchlässigen Materialien (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) zu gestalten; z.B. mit Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitter, Schotterrasen. Zulässig sind z.B. auch Kombinationen aus Rasengitter und Pflasterband als Gehstreifen.
c) Carport-/Pergolaanlagen sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen sind als standortgerechte Laubhecken anzulegen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Metallgitter oder Holz zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
Innerhalb eines Streifens von 2 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über Straßenoberkante 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. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Knotenpunkt- und Straßenplanung (schematische Darstellung des Kreisverkehres nach Vorlage des Stadtplanungsamtes).

+73,80 — **Gradiente der Planstraße mit geplanten Höhen**

277 / 85 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorhandene Gebäude

Vorschläge für Pflanzmaßnahmen

+74,48 — **vorhandene Geländehöhen in Meter über NN**

E. Sonstige Hinweise

1. Wasserwirtschaft: Die Höhen des Jahrhunderthochwassers sind in der Plankarte zusätzlich eingetragen, die Straßenplanung wird hierauf abgestimmt. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen sind Baugelände und Baukörper so anzulegen, daß die Höhe des EG-Fußbodens mindestens 0,3 m über dem Niveau des Straßenausbaus liegt (*aber:* zulässige Sockelhöhe von im Mittel 0,6 m beachtenl).

2. 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.

3. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

4. Begrünung und Pflanzliste: Grünflächen 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:		**- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:**	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	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
- 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.

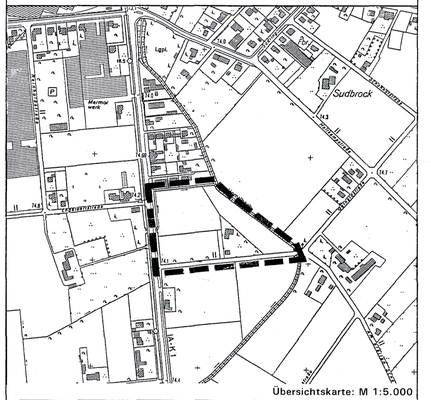
5. Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	MI	IIo	*Zahl der Vollgeschosse und Bauweise*
Grundflächenzahl	0,6	(1,0)	*Geschoßflächenzahl*
Firsthöhe	FHmax 11,0m		
Traufhöhe	THmax 6,5m		
Dachneigung	DN 15°-50°		

6. Bombenblindgänger in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wurden Bombenblindgänger geborgen; das Plangebiet ist daher systematisch abzusuchen. Darüber hinaus ist auf mögliche Gefahren zu achten.

blau= Änderung nach der Offenlage

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 347
„Lippstädter Straße / Hamelbach“



0 50 100 m
Maßstab: 1:1.000 Planformat: 99cm x 62cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836

Verfahrensstand:
~~Entwurf September 1999~~
Satzung, Februar 2000
Bearb.: Na/Ti
Gez.: Pr