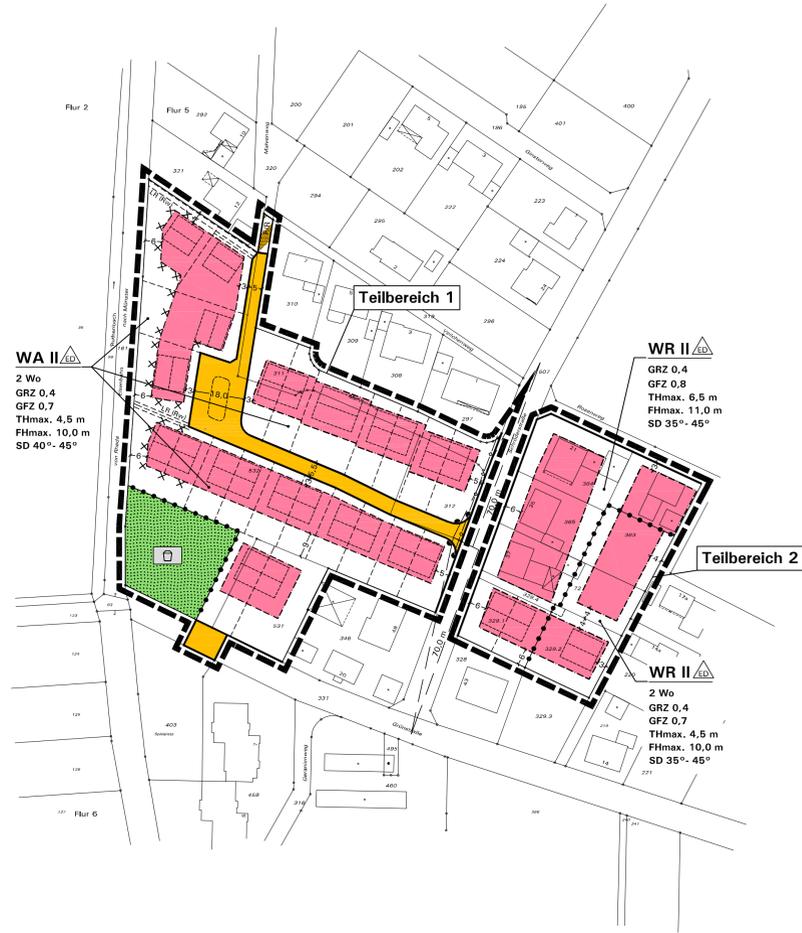


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. RHEDA BEBAUUNGSPLAN NR. 15, 1. ÄNDERUNG "SCHRÖDERSTRASSE"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224);  
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);  
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S.766)  
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

<b>WR</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
<b>WA</b>	<b>1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</b>
	<b>1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):</b> Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
<b>2 Wo</b>	<b>1.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):</b> Zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Hierbei kann bei Doppelhaushälften als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
<b>GRZ 0,4</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
<b>GFZ 0,7</b>	<b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: 0,4</b>
<b>II</b>	<b>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,7</b>
	<b>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier: 2</b>
	<b>2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO):</b> <b>Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.</b> Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. <b>TH<sub>max</sub> = .....</b> a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) <b>FH<sub>max</sub> = .....</b> b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) c) <b>Ausnahmeregelung nach § 3(11) BauGB:</b> Bei privaten Stichwegen kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
	<b>3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	<b>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO),</b> hier: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	<b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</b> = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools):</b> diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortemischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
	<b>4.1 Straßenverkehrsfläche</b>
	<b>4.2 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen</b>
	<b>4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg,</b> eine Überfahrt nur durch Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ist zulässig.
	<b>4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</b>
	<b>5. Grünflächen und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 15, 25 BauGB)</b>
	<b>5.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz</b>
	<b>6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	<b>6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):</b> Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
	<b>6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)</b>
	<b>6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen oder Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet</b>
	<b>6.4 Maßangaben in Meter</b>
	<b>6.5 Leitungs- und Betretungsrecht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Rheda-Wiedenbrück (§ 9(1) Nr. 21 BauGB),</b> Hinweis: die genaue Lage wird z.Zt. in der Detailplanung geklärt.
	<b>7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):</b>
	<b>7.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jew. zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, hier: Satteldach mit z.B. 35°-45° Dachneigung,</b> (siehe auch Nr. C.1)
	<b>8. Pflanzanstellung als Hinweis ohne Festsetzungscharakter:</b> Kennzeichnung der im Westen durch betriebsbedingte Emissionen von der Bahnstrecke Rheda - Münster vorbelasteten Bauzeile (Geräusche und Erschütterungen, siehe auch Hinweis E.1).

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

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO

**1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**  
Satteldach (SD), in Teilbereich 1 und 2 jeweils mit Dachneigungen gemäß Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

**1.2 Dachgestaltung:**  
a) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
b) **Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Übergang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

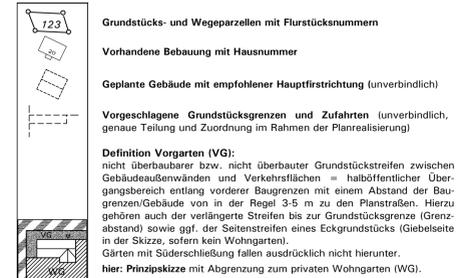
c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst  
d) **Als Dachdeckung** sind für Hauptflücher Tonziegel oder Betondecksteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

**1.3 Einfriedigungen:**  
a) **Alle über der Straßeneinfriedigung** der Vorgärten einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßeneinfriedigung bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*).  
b) **Artenvorschläge für Schnitthecken:** Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

#### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

#### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



#### E. Sonstige Hinweise

**1. Hinweis auf Einwirkungen der Bahntrasse in der westlichen Bauzeile (Vorbelastung):**  
Die gekennzeichneten Baugrundstücke entlang der Bahntrasse im Westen sind durch den Bahnverkehr *vorbelastet*. Betriebsbedingt treten Immissionen durch Schall und Bodenerschütterungen auf, die aber in den Baugebieten der Stadt an dieser Bahnstrecke bisher allgemein wohnverträglich im Rahmen der Wohn- oder Mischgebiete sind. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Wohnruhe wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese“. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme (Akus GmbH, siehe Begründung) liegen an den nächstgelegenen geplanten Hausfronten bei 6 m Entfernung von der Parzellengrenze Schallwerte von etwa 46 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts vor. Diese Größenordnungen liegen deutlich im Bereich der einschlägigen Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags bzw. nachts für reine/allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und auch der idealtypischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags bzw. nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005.  
In der Objektplanung sind im Einzelfall durch den Bauherren ggf. über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gewünschte vorbeugende Schutzmaßnahmen gegen Schall und Erschütterungen zu prüfen.

**2. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet Altlastlagerungen nicht bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde hat darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen in einem ca. 6-10 m breiten Streifen entlang der Schienen PAK, Schwermetalle, Pflanzenschutz und Unkrautvernichtungsmittel im Oberboden enthalten sein können. Konkrete Anhaltspunkte für Gefährdungen an dieser Nebenbahnstrecke liegen jedoch nicht vor. Im Zuge des Planverfahrens wurde dennoch aus Vorsorgegründen eine Untersuchung des Randstreifens entlang der Bahn durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Anzeichen für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes gefunden, die anorganischen Substanzen in den Böden entsprechen weitgehend den Gehalten in natürlichen Böden (siehe Begründung).

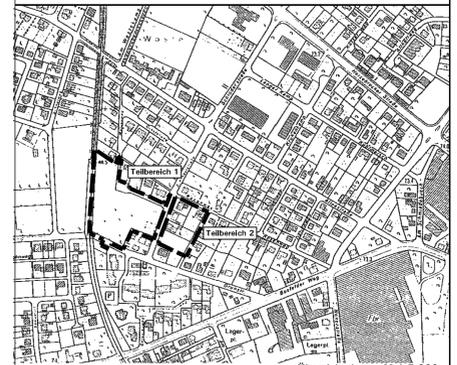
**3. Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiete so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**4. Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungslöcher 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

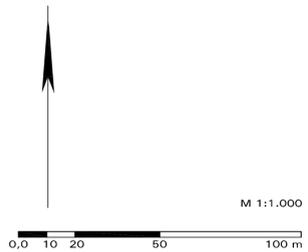
Der Bebauungsplan Nr. 15 - 1. Änderung - überplant im Bereich Schroederstraße / Grünstraße / Malvenweg vollständig einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 - 1. Änderung - werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 a.F. daher insgesamt überlagert.

## STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. RHEDA BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Schröderstraße“

### HIER: 1. ÄNDERUNG



0	50	100 m	Nord
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000		Planformat: 99 cm x 70 cm	
<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		<b>September 2005</b> Gez.: Pr Bearb.: Tt	



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und TdB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(2) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... Stellungnahmen gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit anwohnerbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan 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	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des BauNVO gemäß § 10(1) BauGB am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den ..... 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 Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den ..... Vorsitzender des BPUV Ratsmitglied	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Bürgermeister	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Vorsitzender des BPUV Bürgermeister	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Bürgermeister	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Bürgermeister	Gütersloh, den ..... Verm.-Büro Dipl.-Ing. Theisen-Vormweg