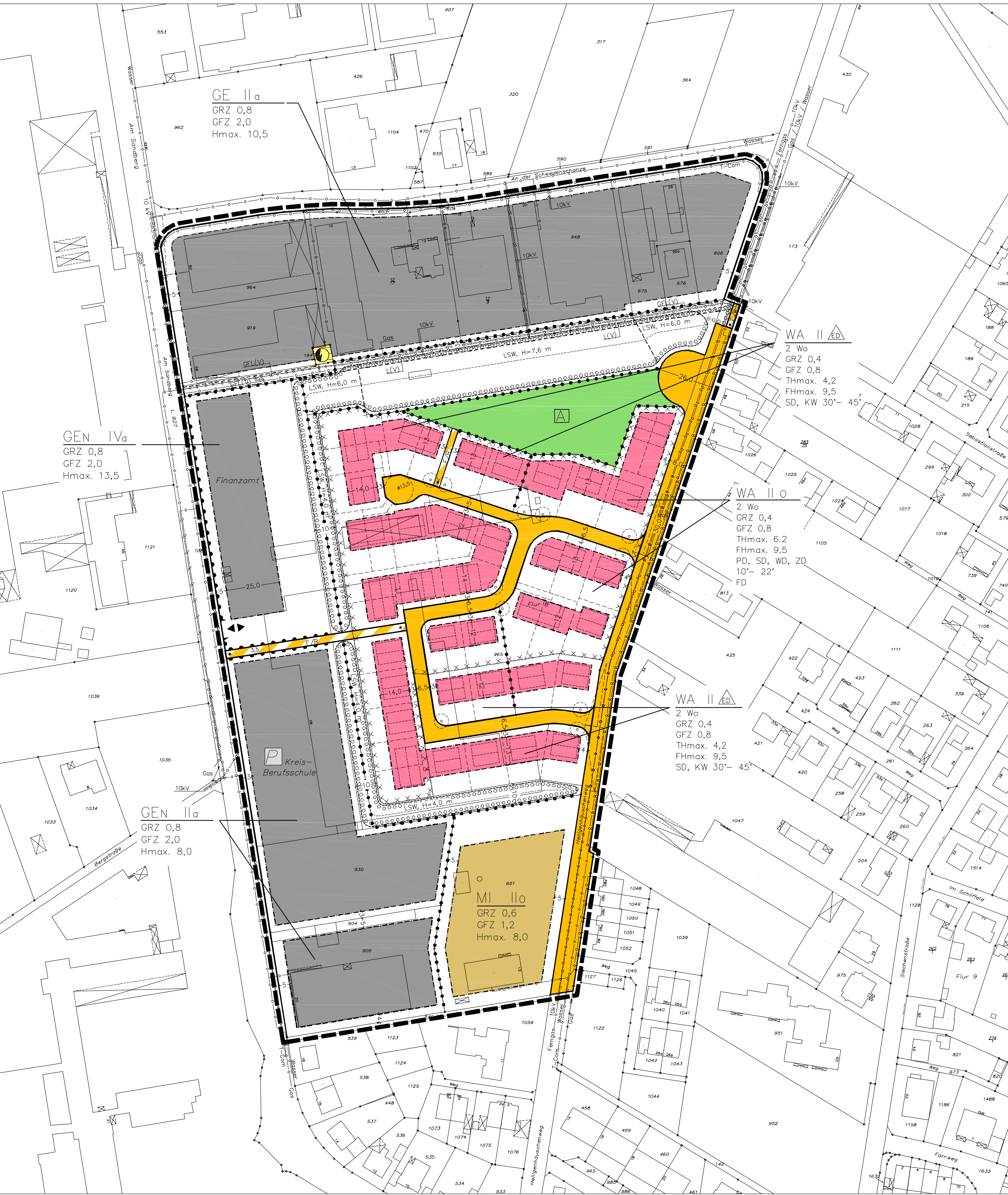


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 363

"AM SANDBERG / HEILIGENHÄUSCHENWEG"



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	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB am 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 01.07.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 20.02.2006 gez. Albert Jürgenschellert Vorsitzender des BPV Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.04.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 20.04.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 20.02.2006 Rheda-Wiedenbrück, den 20.02.2006 I.A. gez. König Bürgermeister	Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 30.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.08.2005 hat der Bebauungsausschuss mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 30.09.2005 bis 02.11.2005 öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den 20.02.2006 gez. Albert Jürgenschellert Vorsitzender des BPV	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 18.12.2005 mit Begründung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 21.02.2006 Im Auftrag des Rates der Stadt gez. Bernd Jostkeilgrewe Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(3) BauGB ist am 01.06.2006 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 02.06.2006 gez. Bureik Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im geplanten Bereich: 09.01.2003 (bzgl. Bebauung) 09.01.2003 (bzgl. Flurstückswegs) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes: geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 30.01.2006 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureik

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. 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), 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 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbaurecht (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S. 259)
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen
 - Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit. Bei Doppel- und Reihenhäusern kann als Ausnahme eine 2. Wohnung zugelassen werden.
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO):** Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise nach § 6(3) zulässig.
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):**
 - Gewerbegebiet**
1.4.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**, hier gegliedert nach § 1 (4) und (5) BauNVO: zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen einschließlich Lagerplätzen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - In den GE, GEv sind gemäß § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:**
 - Schrottlagerplätze sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten (§ 8(3) Nr.3 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (z.B. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs u.ä.), sind unzulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig (Großhandelsbetriebe bleiben jedoch zulässig), ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Dienstleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.
 - Baustoffhandel, Brennstoffhandel
 - Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.) sind einschließlich großflächiger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
 - 1.1.1 im WA:**
 - Dachform:** Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD), Puttdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).
 - Dachneigung:** siehe Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern auch abweichende Dachneigung;
 - Abweichungen von a/b** können für Häuser zugelassen werden, die nach dem Passivhausstandard des Landesinstituts für Bauesen bzw. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (als sog. KfW-40 oder KfW-40-Häuser) gefördert werden.
 - 1.1.2 im MI, GE / GEN:**
Dachform und Dachneigung allgemein freigestellt.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA:**
 - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach - bei geneigten Dächern ab 22° - Beton- oder Tonziegel in den Farbkästen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, antrazit bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebendächern und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Zink-, Kupferbleche o.ä. Materialien). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zugelassen.
 - Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind bei allen Dachformen ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebendächern etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern im WA:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - maximal zulässige Soekelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf max. 0,6 m über der Bezugshöhe gemäß der Festsetzung 8.2.4 liegen.
- Werbeanlagen im MI, GE / GEN:**
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, sich bewegendem und grellem Licht (grel = die Farben signalfarb, -orange-, weiß etc. oder leuchtgelb, -orange-, -rot etc., RA-L-Nr. 1003, 2010, 3003 oder 1005, 2005, 2007, 3024, 3025 etc.).
 - An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - 1.1 offene Bauweise**
 - 1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - 1.3 abweichende Bauweise:** die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand i.S.d. offenen Bauweise zu errichten, die Länge der Gebäude und -gruppen darf jedoch bis zu 110 m betragen.
 - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachter Stellplätze (Carports):** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsebene einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, 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**
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- / Radweg**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
 - Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
 - Maßangaben in Meter**
 - Versorgungsfläche (§ 9(1) 12 BauGB, hier: Trafostation)**
 - Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen, hier:**
Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
 - Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 13 BauGB, hier:**
10 kV-Netz (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH)
Mitteldruckgasleitung (RWE Westf.-Weser-Ems Netzservice GmbH)
Ferngasleitung (e-on-RuhrGas AG)
Wasserleitung (VVGW)
Telekommunikationsleitungen (T-Com)
Hinweis: Die o.g. Versorgungsleitungen sind nicht eingemessen!
 - Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** Im Plangebietes anfallendes Niederschlagswasser - sofern nicht als Brauchwasser (z.B. in Zisternen gespeichert) genutzt - wird über Regenwasserkanäle dem nordwestlich (jenseits der Autobahntrasse) gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
 - 1.1.1 im WA:**
 - Dachform:** Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD), Puttdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).
 - Dachneigung:** siehe Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern auch abweichende Dachneigung;
 - Abweichungen von a/b** können für Häuser zugelassen werden, die nach dem Passivhausstandard des Landesinstituts für Bauesen bzw. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (als sog. KfW-40 oder KfW-40-Häuser) gefördert werden.
 - 1.1.2 im MI, GE / GEN:**
Dachform und Dachneigung allgemein freigestellt.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA:**
 - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach - bei geneigten Dächern ab 22° - Beton- oder Tonziegel in den Farbkästen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, antrazit bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebendächern und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Zink-, Kupferbleche o.ä. Materialien). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zugelassen.
 - Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind bei allen Dachformen ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebendächern etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern im WA:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - maximal zulässige Soekelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf max. 0,6 m über der Bezugshöhe gemäß der Festsetzung 8.2.4 liegen.
- Werbeanlagen im MI, GE / GEN:**
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, sich bewegendem und grellem Licht (grel = die Farben signalfarb, -orange-, weiß etc. oder leuchtgelb, -orange-, -rot etc., RA-L-Nr. 1003, 2010, 3003 oder 1005, 2005, 2007, 3024, 3025 etc.).
 - An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - 1.1 offene Bauweise**
 - 1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - 1.3 abweichende Bauweise:** die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand i.S.d. offenen Bauweise zu errichten, die Länge der Gebäude und -gruppen darf jedoch bis zu 110 m betragen.
 - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachter Stellplätze (Carports):** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsebene einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, 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**
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- / Radweg**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

- Ein- und Ausfahrtbereich des Finanzamtes zur Straße Am Sandberg**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Aktionsfläche**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwall**
(Kronenhöhe über Ausbauhöhe anschließender Grün- oder Stellplatzflächen, siehe Eintrag in die Plankarte), vgl. Gutachten AKUS GmbH 03/2005)
 - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB**
Lärmvorbelastung im Plangebiet durch Lärmemissionen:
 - der Gewerbenutzung im Bereich *An der Schwedenschanze*
 - der Straße *Am Sandberg* (L927)
(siehe auch Punkt E. Hinweise)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls:** Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschichtete Baumreihe; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**
- vorhandene Gebäude**
- geplante Gebäude (unverbindlich)**
- Sperpfosten**
- vorgeschlagene Baumstandorte**
Liste empfohlener Arten (St.U.) ≥ 14-16 cm):
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Faldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Winterlinde (Tilia cordata var.)
- Definition Vorgarten:** Nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Skizze, sofern kein Vorgarten); hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten *Vorgarten* WG.

E. Sonstige Hinweise

- Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm der Autobahn A2, der Straße Am Sandberg sowie durch Gewerbe:** Das Plangebiet ist durch v.g. Schallemissionen vorbelastet, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Überprüfung der Immissionsituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. AKUS GmbH, 03/2005) erarbeitet.
Geräuschimmissionen durch KfZ-Verkehr: Tagsüber werden im Erdgeschoss der Wohngebäude die idealtypischen Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten. Für die Obergeschoss-Ebene wurden Überschreitungen berechnet, die jedoch den Wohngebietswert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) einhalten.
Nachts wird im Erdgeschoss der Wohngebäude der 16. BImSchV eingehalten, somit liegen nachts keine schädlichen Umwelteinwirkungen und damit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB vor. In der Obergeschoss-Ebene wird der Wohngebietswert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten und damit lediglich der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten. Im Ergebnis werden hier schädliche Umwelteinwirkungen - gemessen an der MA-Planungsziel - festgestellt. Diese haben belastenden und keinen gefährlichen Charakter. Damit besteht auch für die Obergeschoss-Ebene gesunde Wohnverhältnisse auf Mischgebietsniveau im Sinne des BauGB festgestellt werden.
Geräuschimmissionen durch Gewerbe: Darüber hinaus besteht auch eine Vorbelastung des Plangebiets durch Immissionen angrenzender Gewerbebetriebe. Tagsüber werden im Erdgeschoss und in der Obergeschoss-Ebene die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, nachts im Erd- und Obergeschoss der Rdchwert zwischen 2 dB(A) und 5 dB(A) überschritten. Es ergibt sich demnach ein Wohngebiet mit mischgebietsstypischen Geräuschpegeln.
Fazit: Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet, es besteht kein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet "auf der grünen Wiese". Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist jedoch im gesamten Plangebiet möglich.
- Hinweis auf die Vorbelastung durch Gerüche:** Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein **fleischverarbeitender Gewerbebetrieb**. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Geruchsimmissionen bzw. zur Wahrung der Belange des Gewerbebetriebes ist ein **Geruchsgutachten** erarbeitet worden (vgl. TÜV Nord (07/2005). Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 363).
Im Ergebnis ist im **gesamten Plangebiet** **zeitweise** mit **Gerüchen** aus dem o.g. fleischverarbeitenden Betrieb zu rechnen. Die zu erwartende Geruchsbelastung bleibt im nordwestlichen Randbereich der Wohnflächen, unter Berücksichtigung des 7,60 m hohen Lärmschutzwalls unterhalb des Immissionsgrenzwertes von 10 % Geruchsstundenanteil der Jahresstunden. Für den überwiegenden Teil des Gebietes liegt der Geruchsstundenanteil unter 5 % der Jahresstunden. Im GE-Bereich (geplantes Finanzamt) wird der Jahresstundenanteil von max. 15 % ebenfalls unterschritten.
- Bodenentlastung:** Werden bei Erdbauarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenelemente (Tonfriesen, Metallründe, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250), anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdbauarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241/85-2740)) mitzuteilen, sofern dieser Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Das Plangebiet wurde seit den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gewerblich genutzt und liegt mittlerweile brach. Um die Flächen einer neuen Nutzung zuführen zu können, wurde das Ing.-Büro Dr. Horsthemke beauftragt die Belastungssituation des Geländes im Rahmen einer orientierenden Untersuchung zu erkunden. Diese kommt zu dem Schluss, dass die Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf Schadstoffentfränge liefern, die als Folge des Fabrikbetriebes entstanden. An 2 Stellen wurden im Gelände Bodenkontaminationen durch PAK nachgewiesen, die sich jedoch in schlackenhaften Aufküllungen unterhalb bestehender Gebäude befinden. Nach Rückbau der Gebäude ist das belastete Material auszuheben und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.
In den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen sind vorhandene Oberflächenerfestigungen und grobe Bauschutt-Aufküllungen in den oberflächennahen Bodenschichten vollständig zu entfernen. Für den unterliegenden Boden liegen derzeit keine Hinweise auf Beeinträchtigungen vor, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.
- Zur Bepflanzung der Grundstücke** sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden, im Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgragen!).

