STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, BEBAUUNGSPLAN NR. 369
"Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg"
der Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück, hier: Bauabschnitt 1

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); m.W.v. 01.07.2005
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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S. 259);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

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

GE

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.

In den GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:
a) Anlagen für sportliche Zwecke.
b) Selbstständige Schrottplätze
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
d) Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.
g Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.).
h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

Gle1–Gle3

1.2 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung B.1.3.

In den GI sind gemäß § 1 Absätze 6, 9 BauNVO unzulässig:
a) Selbstständige Schrottplätze.
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
c) Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.
e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.).
f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
g) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

1.3 Gliederung der GE-/GI-Gebiete gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch
a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und
b) Abstandsliste gemäß Abstandserlass NRW.

IFSP ...dB(A) / m²

Zu a) Gliederung durch IFSP:
In allen Teilflächen der GE und GI sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die jeweils festgesetzten *immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel* (IFSP in dB(A) je m² Betriebsgrundstück) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück nicht überschreitet:

Teilgebiet	IFSP tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr)
- **GE1:**	IFSP 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts
- **Gle1:**	IFSP 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts
- **Gle2:**	IFSP 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts
- **Gle3:**	IFSP 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (*Kappungsgrenze*): Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S.503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebes nicht überschreitet.

Grundlagen und Definition IFSP: siehe Schalltechnisches Gutachten, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Juni 2006.

Zu b) Ergänzende Gliederung gemäß Abstandserlass NRW (Fassung vom 02.04.1998, MBl. 1998, S. 744 mit Anhang *Abstandsliste*), Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) IFSP-Gliederung:
- **GE1:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis IV* (lfd. Nr. 1 bis 78 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **GE1*:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis V* (lfd. Nr. 1 bis 153 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **Gle1-Gle3:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis III* (lfd. Nr. 1 bis 36 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

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

GRZ 0,8

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8

GHmax. ... m ü.NN

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte.
Als **oberer Abschluss** (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter über NN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in den Teilflächen eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich,
- **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen für Baumstandorte und Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB) und zugehörige Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
4.2 Straßenverkehrsflächen
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Mitfahrer-Parkplatz
- Unterhaltungsweg

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:
a) Entlang der A 2 einschl. Auffahrtbereich sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge unzulässig (siehe auch Festsetzung C.2.2).
b) Entlang der Planstraßen A/B sind in markierten Bereichen Ein- /Ausfahrten unzulässig, Zugänge für Fußgänger/Radfahrer sind zulässig.
c) Entlang K 6 und K 12 können Zugänge oder Zufahrten zu den Pflanzflächen für Unterhaltungsmaßnahmen und Pflegefahrzeuge als Ausnahme zugelassen werden, soweit eine Gefährdung der Verkehrssicherheit/-leichtigkeit nicht zu befürchten ist.

4.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Randstreifen entlang K 12).
Leitungstrassen sind zulässig (Kanal, Wasser etc.). Von der mindestens 2-reihigen Heckenpflanzung (vgl. B.5.2.a) können im Zusammenhang mit notwendigen Leitungstrassen Ausnahmen zugelassen werden, ein Begrünungsausgleich auf anderen Flächen ist nachzuweisen.

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

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
a) Entwicklungsziel: Sicherung/Entwicklung strukturreicher Heckenzüge; **Maßnahmen:** Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes; Ausbildung eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession östlich der Baumreihe und Anlage ergänzender Gehölzgruppen.
b) Entwicklungsziel: Eingrünung durch Baumheckenzüge. **Maßnahmen:** Anlage geschlossener Baumheckenzüge mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Randstreifen mit gelenkter Sukzession. Unterhaltungswege sind zulässig.

Hinweis: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und den GE/GI sind gemäß Festsetzung C.2.2 geschlossene Einfriedungen anzulegen.

5.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):
a) Heckenpflanzungen, mindestens 2- oder 5-reihig gemäß Eintrag in der Plankarte: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen; Mindestwuchshöhe entlang der Auffahrt zur A 2: 3,0 m über Betriebsgelände.
b) Schnitthecken als sichtabschirmende Pflanzung entlang der A 2: Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum. Mindestwuchshöhe 1,2 m, gemessen ab Oberkante des für den Regel-Betriebsablauf befestigten Betriebsgeländes.
c) Bindungen für den Baumerhalt in den Baumhecken (vgl. DIN-Norm 18920), natürliche Abgänge sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

RRB

6.1 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Dimensionierung und Detailplanung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren)

PW

6.2 Abwasserpumpwerk

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

- 8 -

7.4 Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m

7.5 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:
Den (a) GE- und GI-Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sowie den (b) Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen werden die von der Stadt bzw. von der Aurea GmbH bereitgestellten und vertraglich gesicherten Sammel-Ausgleichsflächen auf den u.g. Flächen außerhalb des Plangebietes anteilig wie folgt zugeordnet:
a) 85 % zu GE- und GI-Baugrundstücken im Plangebiet,
b) 15 % zu Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen einschl. Regenrückhaltung

Zugeordnet werden folgende Flächen (siehe Übersicht unter E.7):
- Gem. St. Vit, Flur 1, Flst. 84 tlw., Flst. 92 tlw., Flst. 96 tlw. mit zusammen ca. 34.000 m²,
- Gem. Nordrheda-Ems, Flur 2, Flst. 116 tlw. mit ca. 16.900 m²,
- Gem. Nordrheda-Ems, Flur 15, Flst. 26 tlw. mit ca. 15.400 m².

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

L

8.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh, die Aufhebung erfolgt für den Geltungsbereich parallel zum Planverfahren.

8.2 Richtfunktrasse der RWE mit beidseitigem Schutzstreifen von 100 m, die Verlegung wird im Zuge der Planrealisierung erforderlich

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

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

1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in allen Teilflächen GE und GI:
a) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Die **Höhe der einzelnen Werbeanlagen** an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die **Länge** maximal 20,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 2 nicht zu befürchten ist.
c) **Werbeanlagen** mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.
d) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 25 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der A 2: Werbeanlagen sind entlang der A 2 einschl. Anschlussbereich in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig; bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Hamm. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze in allen Teilflächen GE und GI: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GE und GI:
a) **Einfriedungen entlang der Planstraßen A/B** sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.
b) **Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB** sind, soweit keine öffentliche Einzäunung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen.
c) **Einfriedungen entlang der A 2:** Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind entlang der Grundstücksgrenzen zur A 2 einschl. Auffahrt wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

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

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
40 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
vorgeschlagene Baumstandorte
Nachrichtliche Darstellung der Neuplanung der K 6 mit Anschlusspunkt zur A 2 gemäß erfolgtem Planfeststellungsverfahren
93.00 — Höhenlinien in m ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl.Ing. H. Meinecke, Bielefeld, Stand 19.05.2005)

E. Sonstige Hinweise

1. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung:
Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen zur A 2 einschl. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW, Niederlassung Hamm, einzuholen. Da Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan nicht geregelt werden, ist für diese im Einzelfall bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 2 ebenfalls die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter C.1.1 wird ergänzend verwiesen.
Die Stadt Rheda-Wiedenbrück empfiehlt allgemein, insbesondere aber im Falle zustimmungspflichtiger Ausnahmeregelungen z.B. zur Höhenentwicklung, eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen und bietet eine städtebauliche Beratung an.

2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Gewerbebetriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, ausgenommen hiervon sind die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Flächen für Regenwasserrückhaltung (siehe Übersicht unter Nr. 8).

3. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

4. Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.
Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über **einzelne Bombenabwürfe an der Bahntrasse** (Blindgänger) ca. 900 m nordwestlich des Plangebiets vor. Vorkommen im Plangebiet selber können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

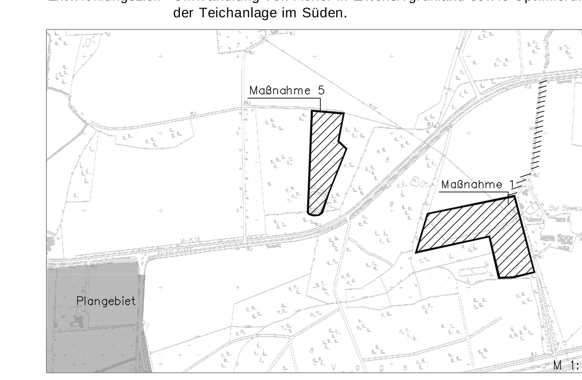
5. Brandschutz, Löschwassermenge: Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für 2 h zur Verfügung zu stellen. In Planstraße A wird eine überörtliche Wassertransportleitung DN 400 mit einem kontinuierlichen Durchfluss verlegt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt kann damit für den Löschbereich betroffener Objekte in einem Umkreis von 300 m um Entnahmestellen der Bedarf gesichert werden. Darüber hinaus sind bei weiter entfernten Objekten in der technischen Ausbauplanung öffentliche oder private Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserspeicherung zu prüfen und ggf. zu ergreifen. Eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen.

6. Ökologische Belange:
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

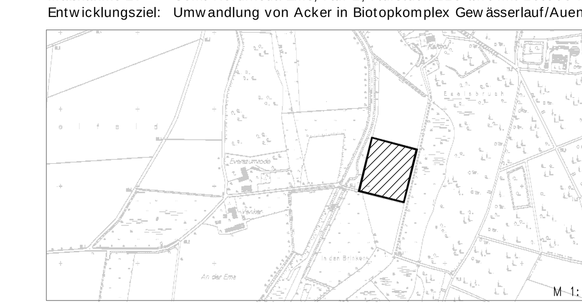
7. Gemäß Festsetzung B.7.5 zugeordnete externe Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB Hinweis: Nummerierung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht)

Maßnahme 1: Gem. St. Vit, Flur 1, Flurstücke 84/92/96 tlw., zusammen 34.000 m²;
Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen an Gräben, Heckenzügen ect. sowie tlw. Offenlegung und naturnahe Neugestaltung des Grabenzugs.
Hinweis: weitere Optimierungsmaßnahmen sind am Klaverbach entlang der Wegeparzelle nach Norden zur K 12 auf ca. 6.800 m² Fläche möglich.

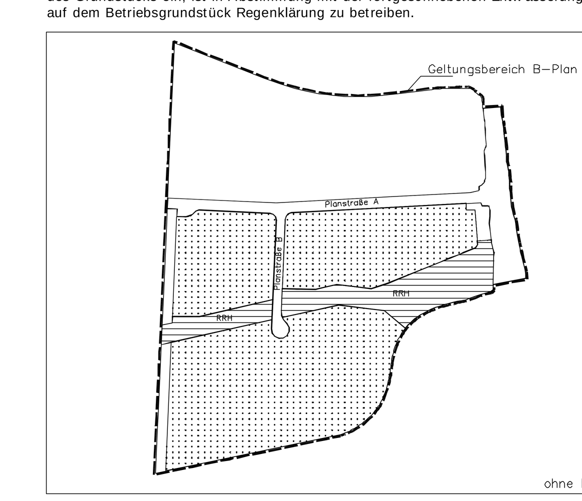
Maßnahme 5: Gem. Nordrheda-Ems, Flur 15, Flurstück 26 tlw. mit 15.400 m²;
Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland sowie Optimierung der Teichanlage im Süden.



Maßnahme 2: Gem. Nordrheda-Ems, Flur 2, Flurstück 116 tlw. mit 16.900 m²;
Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in Biotopkomplex Gewässerlauf/Auenwald.



8. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung in den durch Punktraster gekennzeichneten Bereichen: In diesen Breichen ist von Baugrundstücken, die direkt an die Regenrückhalteflächen angrenzen, das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser direkt in die Rückhaltefläche einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Regenwasser ist hier von maximal 35% der Grundstücksflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Nimmt die Fläche, von der behandlungsbedürftiges Regenwasser abfließt, mehr als 35% des Grundstücks ein, ist in Abstimmung mit der fortgeschriebenen Entwässerungsplanung auf dem Betriebsgrundstück Regenklärung zu betreiben.



Grundlage: Entwässerungskonzept, Hydro-Ingenieure GmbH, September 2006

F. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 26.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 19.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

Vorsitzender des BPUV .... Ratsmitglied ....

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

Bürgermeister ....

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 29.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.07.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 17.07.2006 bis 18.08.2006 öffentlich ausgelegen.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

Vorsitzender des BPUV .... Bürgermeister ....

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 28.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.10.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a(3) BauGB vom 16.10.2006 bis 17.11.2006 öffentlich ausgelegen.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

Vorsitzender des BPUV .... Bürgermeister ....

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 18.12.2006 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und mit einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheda-Wiedenbrück, den ....

Bürgermeister ....

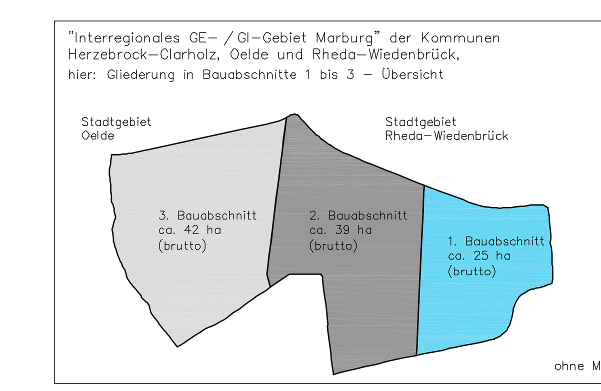
Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
.... (bzgl. Bebauung) .... (bzgl. Flurstücksnachweis)

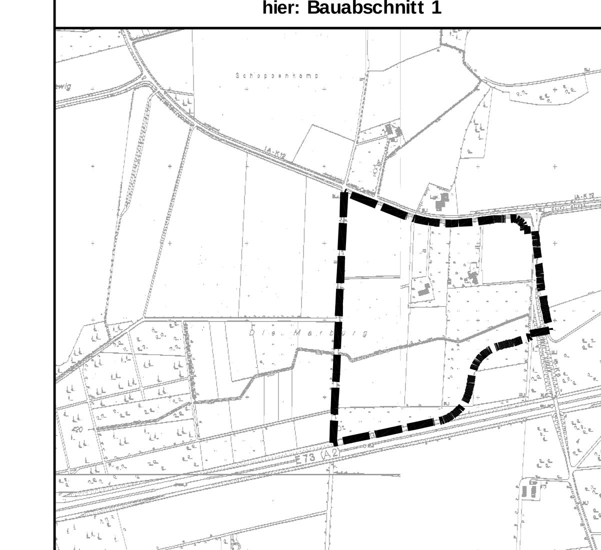
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den ....

Vermessungsbüro Dipl.Ing. Hartmut Meinecke ....



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK,
BEBAUUNGSPLAN NR. 369
„Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“
der Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück,
hier: Bauabschnitt 1



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 149 cm x 90 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

November 2006

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Na/Ti

Stand: 29.11.2006 369–Satzung