

# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 373 "BRAUNHOLZSTRASSE / RIETBERGER STRASSE"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**  
**Baugesetzbuch (BauGB):** Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz v. 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)** i.d.F. vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
**Landesbauordnung (Bau NRW):** i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2004 (GV. NRW S. 259)  
**Landeswassergesetz (LWG NW):** in der z.Zt. geltenden Fassung;  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

**1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen

**1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB),** zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**  
**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO),** Höchstmaß; z.B. 0,4  
**2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),** Höchstmaß; z.B. 0,8  
**2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO),** Höchstmaß; z.B. 2

**2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 19 BauNVO),** hier: **Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:** Mittelwert der 2 Grundstücks-Eckpunkte 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 max. zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**  
**2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (=** Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)  
**2.4.3 max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (= Oberkante des Gebäudes, auch Oberkante Attika)**

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

**3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**  
**3.1.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
**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 überdachte Stellplätze (Carpools):** diese müssen auf den Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen.

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

**4.1 Straßenbegrenzungslinie**  
**4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien**  
**4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

**5.1 Lärmschutzwand, H = 3,0 m**  
**5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**  
**5.3 Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.  
**5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
**5.5 Maßangaben in Meter**  
**5.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):** Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Anfallendes unverschlammtes Niederschlagswasser wird der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt.

### 5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr sind bei Umbau oder Änderung im Bestand des Wohnhauses (A) an der Rietberger Straße bei Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen mit dem bewerteten Schalldämmmaß R<sub>w</sub>, wie folgt vorzusehen:

**Massive (zweischalige) Außenwände:** R<sub>w</sub> ≥ 55 dB für alle Wände  
**Rollädenkästen:** R<sub>w</sub> jeweils 2 dB geringer als die u.g. R<sub>w</sub> der Fenster

**Fenster:** für Fenster auf der Gebäudeseite zur Rietberger Straße  
 R<sub>w</sub> ≥ 42 dB(A) (entspr. Fensterschallschutzklasse 4)  
 für alle anderen Fenster  
 R<sub>w</sub> ≥ 37 dB(A) (entspr. Fensterschallschutzklasse 3)

**Kinderzimmer, Schlafräume o.Ä. mit Blickbeziehung zur Rietberger Straße** sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

**Dächer:** R<sub>w</sub> ≥ 45 dB im gesamten Planbereich, sofern in Dachgeschossen Wohnungen vorgesehen ist.

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

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

**1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**  
 a) **Dachformen:** Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD) Zelt Dach (ZD) und Walmdach (WD);  
 b) **Dachneigung:** siehe Einträge in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind abweichende Dachneigungen zulässig;  
 c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

#### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
 b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 c) 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 Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.  
 d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.  
 e) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbkästen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister; zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazit/grau).  
 Bei Dächern mit einer Dachneigung bis 22° sowie bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

#### 1.3 Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss):

maximal 0,6 m über Bezugshöhe (vgl. Festsetzung gem. B.Z.4).

#### 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk), Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachform und -neigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und -eindeckung und bei den Dachüberständen zellenweise einheitlich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

##### 2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

a) 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.  
 b) Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.  
 c) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gefügtes kleinteiliges Material wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden.  
 d) Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 2.2 Standplätze für Abfallbehälter:

sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

##### 2.3 Einfriedungen:

a) Einfriedungen 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.  
 b) In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenerkante bzw. Geländeevau zulässig.

#### 3. Ausdrückliche Empfehlungen:

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zu Idearstellungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend gehandelt werden.

### D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

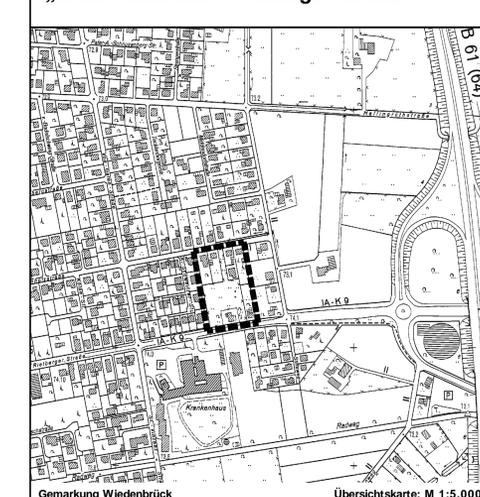
vorhandene Gebäude  
 vorhandenes Gebäude (wird abgebrochen)

geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

**Definition Vorgarten:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter 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 Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).  
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4	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 in seiner Sitzung am 12.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.02.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 26.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 04.05.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 16.05.2007, bis 18.06.2007 öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 10.09.2007 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 15.10.2007 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Bernd Jostkleigrewe Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes am 10.09.2007 gemäß § 10(3) BauGB ist am 19.10.2007 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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 24.10.2007 gez. Jostkleigrewe Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 01.08.2006 (bzgl. Bebauung) 01.08.2006 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 27.09.2007 gez. Bureick Verwaltungsreferent/Direkt. im. Bereich
Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007 gez. Albert Jürgenschellert Vorstandender des BPVU Batsmitglied	Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007 Der Bürgermeister gez. i. A. König	Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007 gez. Albert Jürgenschellert Vorstandender des BPVU			

## STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: Bebauungsplan Nr. 373 „Braunholzstraße / Rietberger Straße“



Gemarkung Wiedenbrück	Übersichtskarte: M 1:5.000
Katasterkarte im Maßstab 1:500	Planformat: 101 cm x 70 cm
<b>Planbearbeitung:</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>Planungsstand:</b> Satzung September 2007 Gez.: Pr Bearb.: Na/Be