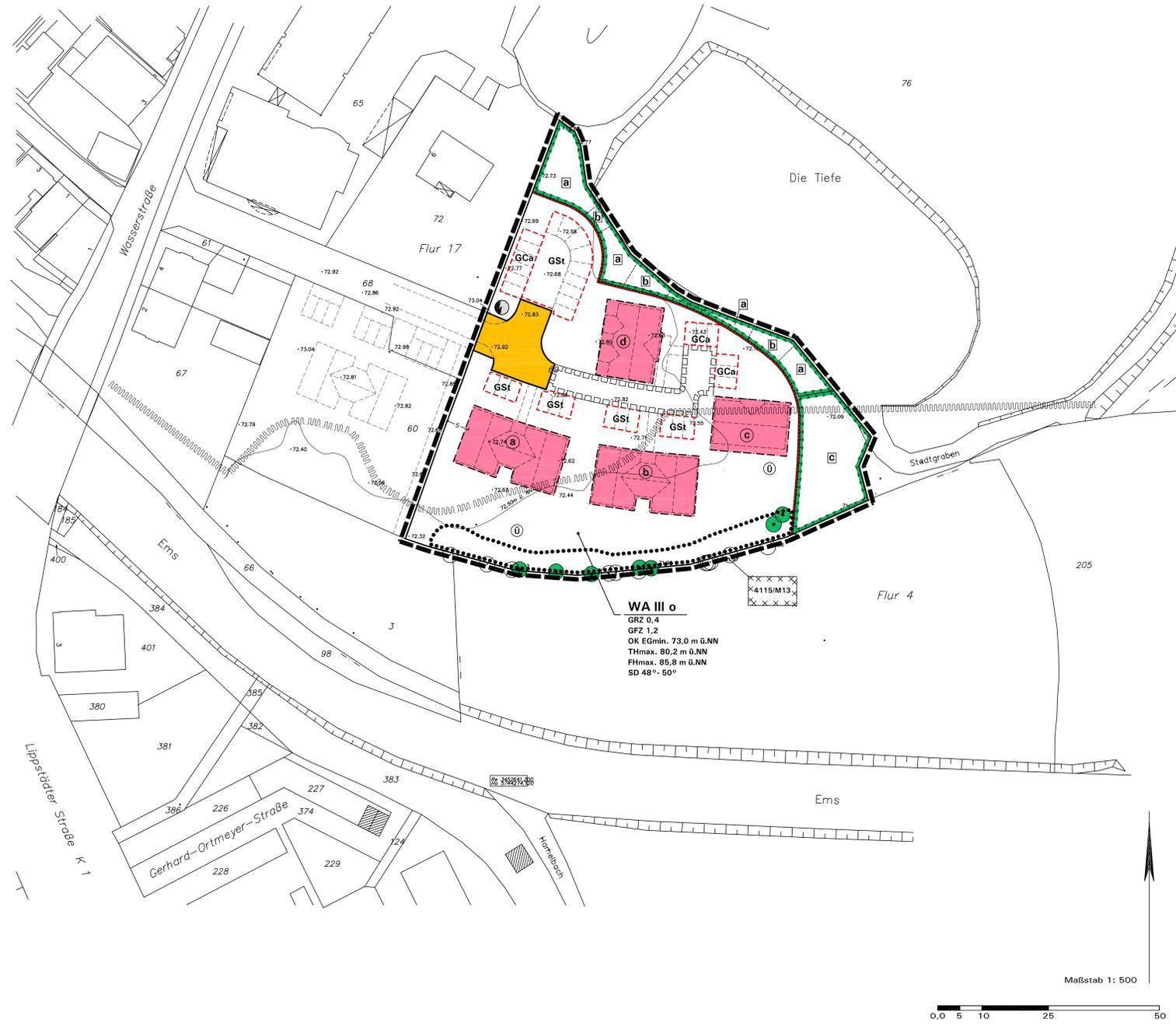


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 2. ÄNDERUNG "AN DER TIEFE"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung 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 25.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.10.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 24.10.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 25.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 29.05.2007 bis 30.06.2007 öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den 16.10.2007 Gez. Jürgenschellert Vorsitzender des BPV Gez. Borenbrinck Ratsmitglied	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 17.10.2007 im Auftrag des Rates der Stadt Gez. Jostkleigrewe Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 07.12.2007 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 10.12.2007 Gez. Jostkleigrewe Bürgermeister	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzN 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 01.02.2004 (bzgl. Bebauung) 01.02.2004 (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 09.10.2007 Gez. Bureick DS Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

### 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 (Bau NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) 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

- WA**  
 GRZ 0,4  
 GFZ 1,2  
 III  
 OK EGmin. ...m  
 FHmax. ...m  
 THmax. ...m
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4  
 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 1,2  
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3  
 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):  
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN, z.B. 85,50 m ü. NN  
 a) Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter ü. NN  
 b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter ü. NN (= Oberkante First)  
 c) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter ü. NN (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier:  
 offene Bauweise  
 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 3.2.1 Einschränkung gem. § 23(5) i.V.m. § 12 BauNVO für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den jeweils festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (siehe B. 5.3) zulässig; Geschlossene Garagen i.S. der GarVO sind im gesamten WA nicht zulässig.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 4.1 Straßenbegrenzungslinie  
 4.2 Straßenverkehrsfläche
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):  
 Entwicklungsziel: naturnaher Uferandstreifen an der Tiefe mit geschlossenem Saum aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern.  
**Maßnahmen:**  
 a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer bodenständiger Straucharten in Gruppen zu mindestens 3 bis zu 9 Exemplaren je Art, Pflanzmenge: 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup> sowie von 7 standortheimischen Hochstamm-Bäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm) als Einzelbaum  
 b) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer niedriger, bodendeckender Sträucher, Pflanzmenge ca. 1,5 Stück/m<sup>2</sup>.  
 c) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume und Sträucher als flächiger Baumbestand (Wäldchen) mit umlaufendem 2-3-reihigen, nicht geschnittenem Strauchsaum, Pflanzabstand in den Reihen 1,5 m, zwischen den Reihen 1,0 m.  
 Hinweis: Hinsichtlich der vorgeschlagenen Arten sowie der weiteren Gestaltung der Freiflächen wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung verwiesen (Büro für Garten- und Landschaftsplanung H.Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, März 2007)
- 5.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b):**  
 a) Erhalt von Einzelbäumen: Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 09/2002).  
 b) Sicherung der in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes angrenzenden standortheimischen Bäume. Bei Anschüttungen oder Abflachungen ist die dauerhafte Baumvitalität zu gewährleisten.  
 Die für eine erfolgreiche Sanierung der Altlast ggf. notwendige Entnahme von Bäumen ist zulässig. Die entfernten Bäume sowie natürlich abgängiger Bestand sind jeweils entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Ersatzpflanzung: Mindestqualität 3 x verschult, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe.
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 6.1 Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12), hier: Trafostation  
 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:  
 - Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte.  
 - Nutzungsrechte zu Gunsten der Anwohner und der Allgemeinheit
- 6.3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB):**  
 a) Gemeinschaftscarportanlage (überdachte Stellplätze)  
 b) Gemeinschaftsstellplätze  
 jeweils mit Zuordnung zu den Baufeldern  
 c) Ausnahmengattung nach § 3(11) BauGB: Für eine Carportgruppe kann jeweils zusammenhängend auch eine Stellplatzgruppe zugelassen werden.
- 6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung (§ 9(7) BauGB)**  
**6.5 Maßangaben in Meter**  
**7. Kennzeichnungen (§ 9(5) BauGB)**  
 7.1 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) Nr. 3 BauGB), hier: Alttablagerung 4115 / M 13 „Die Tiefe/Wasserstraße“ im gesamten Geltungsbereich (Flurstück 69) (siehe Hinweis F.3)

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 4 BauO)**  
**1.1 Dachform und Dachneigung:**  
 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 48°-50°.  
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.  
**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**  
 a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachflächenfenster sind generell unzulässig.  
 b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 c) Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben, Spitzgauben und Zwerchgiebeln zulässig.  
 d) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (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 Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).  
 e) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst  
 f) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Holzziegel in der Grundfarbe rot zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
**1.3 Gestaltung der Außenwände:** Als Material für die Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich Putz in gebrochenen Weißtönen zu verwenden.  
**1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (1+3° Toleranz), Dachfarbe, Dachbestand und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.  
**1.5 Die Gemeinschaftscharportanlagen** sind in Material, Farbe und Dachgestaltung jeweils gleich auszuführen.
- 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**  
 Auf die „Satzung zum Schutz der besonderen Eigenart des Orts- und Straßenbildes für den Bereich der historischen Altlast Wiedenbrück...“ vom 25.02.1998, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 24.04.1991 wird verwiesen. Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.  
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

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

- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücknummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Vorgeschlagene Gebäude (unverbindlich)  
 Höhenpunkte in m ü. NN (Vorhandene heutige Geländepunkte) (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick, 11/2005)  
 Eingemessene Baumstandorte (Dipl.-Ing. Bureick, 06/2007)  
 Hinweis: Kronentraufe nicht eingemessen  
 Stabgitterzaun zur Absicherung des Uferbereiches

#### E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

#### F. Sonstige Hinweise

**1. Hochwasserschutz, Niederschlagswasser:**  
 Die Baufächen befinden sich z.T. im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Eine Befreiung vom Verbot nach § 13(1) Nr. 2 LWG für das im Überschwemmungsgebiet geplante Baugelände „An der Tiefe“ wurde im Oktober 2006 von der Unteren Landschaftsbehörde erteilt. Zudem besteht die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser auch in die übrigen Flächen hinein steigen könnte. Die geplante Bebauung ist hochwasserangepasst auszuführen und gegen einen Hochwasserstand von NN +72,80 m zu sichern. Den Hochwasserabfluss behindernde Zuananlagen quer zur Fließrichtung der Ems sind im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.  
 Auf Grund des hohen Grundwasserstandes wird den Bauherren empfohlen, die zu schützenden Gebäudeanteile aus wasserundurchlässigem Beton („weiße Schuhe“) herzustellen, da die sonst üblichen Hausdrainagen zu Fehlschlüssen an den Schmutzwasserkanal und somit zu Grundwasserabsenkungen führen könnten.  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.  
 Anfallendes unverschlammtes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Flurstück 69 zurückzuführen. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Mulden, Zisternen o.Ä.) auf dem Grundstück zurückzuführen. Die Ableitung erfolgt auf den natürlichen Abfluss von 5 Liter/sec/ha gedrosselt in den Regenwasserkanal. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Mulden Tiefe, Zuleitung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln.  
**2. Bodendenkmale:**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521 - 52002-50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).  
 Da sich das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich befindet, sind mögliche baubegleitende Untersuchungen sicherzustellen. Hierzu ist das Westfälische Museum für Archäologie rechtzeitig über Beginn anstehender Erd- und Ausschachtungsarbeiten zu benachrichtigen.  
**3. Altlasten:**  
 Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist im Plangebiet die Alttablagerung 4115 / M 13 registriert. Zur Einschätzung der Belastungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bodenuntersuchung zur Zusammensetzung der Auffüllmaterialien und Bestimmung der Dispersionsklassen zur Entsorgung des auf der Fläche lagernden Materials im März 1999 durchgeführt worden (siehe Begründung zum B-Plan). Darauf aufbauend ist im April 2007 ein Sanierungsplan für die Alttablagerung M 13 - TK 4115 vorgelegt worden. Danach ist eine Sanierung der vorhandenen Altlast möglich, das Grundstück kann nach Aussage des Gutachters nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkung für Wohnbebauung genutzt werden. Der Sanierungsplan wurde im Juli 2007 durch die untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt.  
 Die Sanierung ist gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind vor der Umsetzung mit dem Kreis Gütersloh als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.  
 Die Alttablagerung erstreckt sich über das Plangebiet hinaus in westliche Richtung (Teilbereiche der angrenzenden Flurstücke 60, 68 und 72 in Flur 17 der Gemarkung Wiedenbrück), so dass auf Grund der verbleibenden Teil-Alttablagerung das Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zwar insgesamt verringert, nicht aber vollständig beseitigt ist.  
 Auf Grundwasserentnahmen für Trinkwasserzwecke im Plangebiet ist somit aus Vorsorgegründen zu verzichten. Bezüglich einer Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde empfohlen.  
 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 derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Tiefe“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Tiefe“ werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

**STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK,**  
**STADTTTEIL WIEDENBRÜCK:**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24. 2. Änderung**  
**„An der Tiefe“**

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 4      Übersichtskarte: M 1:5.000

Maßstab: 1:500      Planformat: 111 cm x 69 cm      Nord

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

Satzung September 2007  
 Bearbeitet: YBe, Na  
 Gezeichnet: Pr