



Bebauungsplan Nr. 407 "Bielefelder Straße / Breite Straße"

Gemarkung: Wiedenbrück
Flur: 2
Flurstücke: 35, 273, 497, 500, 680, 839 und 840
Größe des Plangebietes: 0,43 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:
A. Planzeichnung
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung/PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Bauen und Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 "Bielefelder Straße / Breite Straße" beschlossen.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durch eine Bürgerversammlung am 06.07.2017 statt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben / Mail vom 07.07.2017 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden. Mögliche Einwendungen und Anregungen konnten bis zum 11.08.2017 vorgebracht werden.	Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss hat am 16.03.2017 den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2017 hat dieser Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 21.09.2017 mit seinen Planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab dem zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Rheda-Wiedenbrück, den	Bielefeld, den
Vorsitzender des BSUV	Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung	Vorsitzender des BSUV	Bürgermeister	Abteilung Stadtplanung	Dipl.-Ing. Gerd Wilkens Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

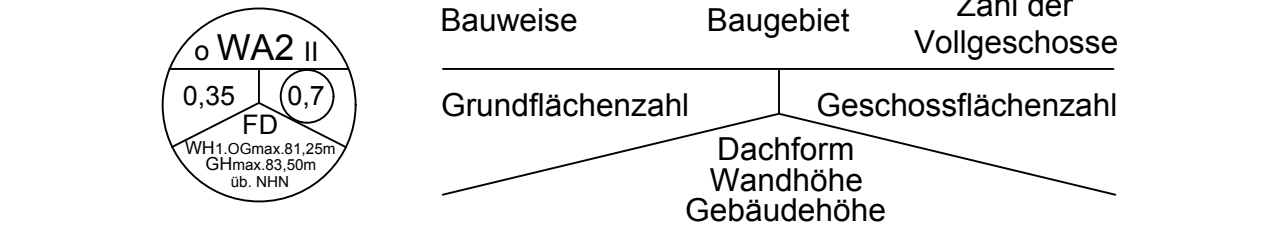
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
0,35 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen ist bis maximal 0,8 gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO zulässig.

0,7 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend
Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt für die Wandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) die in der Planzeichnung in den betreffenden überbau-baren Grundstücksflächen festgesetzte NHN-Höhe (Meter über NHN - Normal-höhennull).

z.B. WH 1,00 max. 81,25m
z.B. GH max. 83,50m
Wandhöhe:
Die maximale Wandhöhe ist als NHN-Höhe angegeben.
Die zulässige Wandhöhe entspricht im WA1 dem oberen Wandabschluss der Gebäudeaußenwand im Bereich der vorderen Baugrenze zur Bielefelder Straße und zur Breite Straße und im WA2 dem oberen Wandabschluss der Außenwand des obersten Vollgeschosses (Attika).
Bei Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse schließt die „Wandhöhe 1. OG“ der Oberkante die dafür erforderliche Umwehrung ein.

Gebäudehöhe:
Die maximale Gebäudehöhe ist als NHN-Höhe angegeben.
Sie bezieht sich auf das Staffelgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses im WA2 bzw. auf das zurückspringende oberste Vollgeschoss im WA1. Sie entspricht der Oberkante des obersten Wandabschlusses des Staffelge-schosses bzw. zurückspringenden Geschosses (Attika).
Bauteile, die der Erschließung und Verbindung von Hauptbaukörpern dienen (Aufzugsschächte, Treppenhäuser), sind oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe, jedoch nur unterhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe (Attikaoberkante) zulässig.
Die Vorderkante des oberen Dachabschlusses des obersten Geschosses darf die straßenseitige Baugrenze für das oberste Geschoss bis maximal 1,00 m überschreiten.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
- - - Baugrenze
■ überbaubare Grundstücksfläche
■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.
Terrassen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grund-stücksflächen zugelassen werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 4,00 m zur Bielefelder Straße bzw. 3,00 m zur breite Straße, bzgl. der jeweiligen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, einzuhalten.
Terrassen und Balkone, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sind jeweils nur in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 14 und 22 BauGB

Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen mit einem Volumen über 30 m³ sind gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig und ausschließlich mit Flachdach sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zu errichten.
Nebenanlagen mit einem Volumen bis 30 m³ sind auch außerhalb der festge-setzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,50 m zur Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Sie sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zu errichten.

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrt

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.
Tiefgaragen bzw. bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen „TGa 1“ sind Tiefgaragen bzw. bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer maximalen Höhe von 75,15 m über NHN zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen „TGa 2“ sind Tiefgaragen bzw. bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Entlang der Breite Straße und der Bielefelder Straße sind mit Ausnahme der Zu- und Abgänge und der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage geschlossene Laub-hecken aus standortgerechten Arten mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den zu errichtenden Stellplätzen zu pflanzen. Diese dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

C.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall-dämm-Maß des Außenbauteiles R'W,res [dB]
		Aufenthalts- und Wohnräume
II	56 - 60	Büro- und ähnliche Räume
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	40

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II - IV. Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutz-bedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Freisitze) können in dem unmittelbar östlich der Bielefelder Straße angrenzenden WA-Gebiet an den mit LPB IV gekennzeichneten Fassadenseiten / Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch architektonische Selbsthilfe geschützt werden, die eigens als Abschirmkonstruktionen für Terrassen und Balkone gegen Lärm hergestellt werden. Diese sind auszuführen mit einem Schalldämm-Maß R_w = 17 dB bei sog. rahmenlosen Systemen und mit einem Schalldämm-Maß R_w = 25 dB bei sog. Systemen mit Rahmen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
Hinweise zur Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen:
- Die o.g. Anforderungen gelten ausschließlich für die mit den Lärmpegel-bereichen III und IV gekennzeichneten Fassadenseiten, an denen Über-schreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. In den übrigen Bereichen sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen sind nur für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküche, Gästezimmer, Büroräume, etc.). Untergeordnete Räume wie Bad, WC, Flure, Treppenhäuser, Abstellkammern etc. sind nicht zu schützen.
- Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverord-nung (ENEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen für die Lärm-pegelbereiche II und III bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.
- Weiterhin ist lt. DIN 4109 bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, auf ausreichenden Luftwechsel aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Hier ist der Einsatz von geeigneten geräusch-armen, mechanischen Belüftungseinrichtungen erforderlich, da diese Räume während des Schlafes nicht durch Stoßlüftung belüftet werden können.
Grundlage ist die „Prognose von Schallimmissionen“ der DEKRA, Bielefeld, vom 30. Mai 2017

C.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

WA Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, solange unzulässig, bis die Bebauung an der Bielefelder Straße mit ihrer schallschützenden Wirkung in dem Baufenster voll umfänglich errichtet ist.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform: Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.
Einfrie-dungen: Für die unter C.7 gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten geschlossenen Laubhecken sind grundstücksseitig hinter oder innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, sodass von der Straße aus nur die Hecken sichtbar sind.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0
Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
839 Flurstücksnummer
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn-oberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Abfallentsorgung
Es wird empfohlen gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

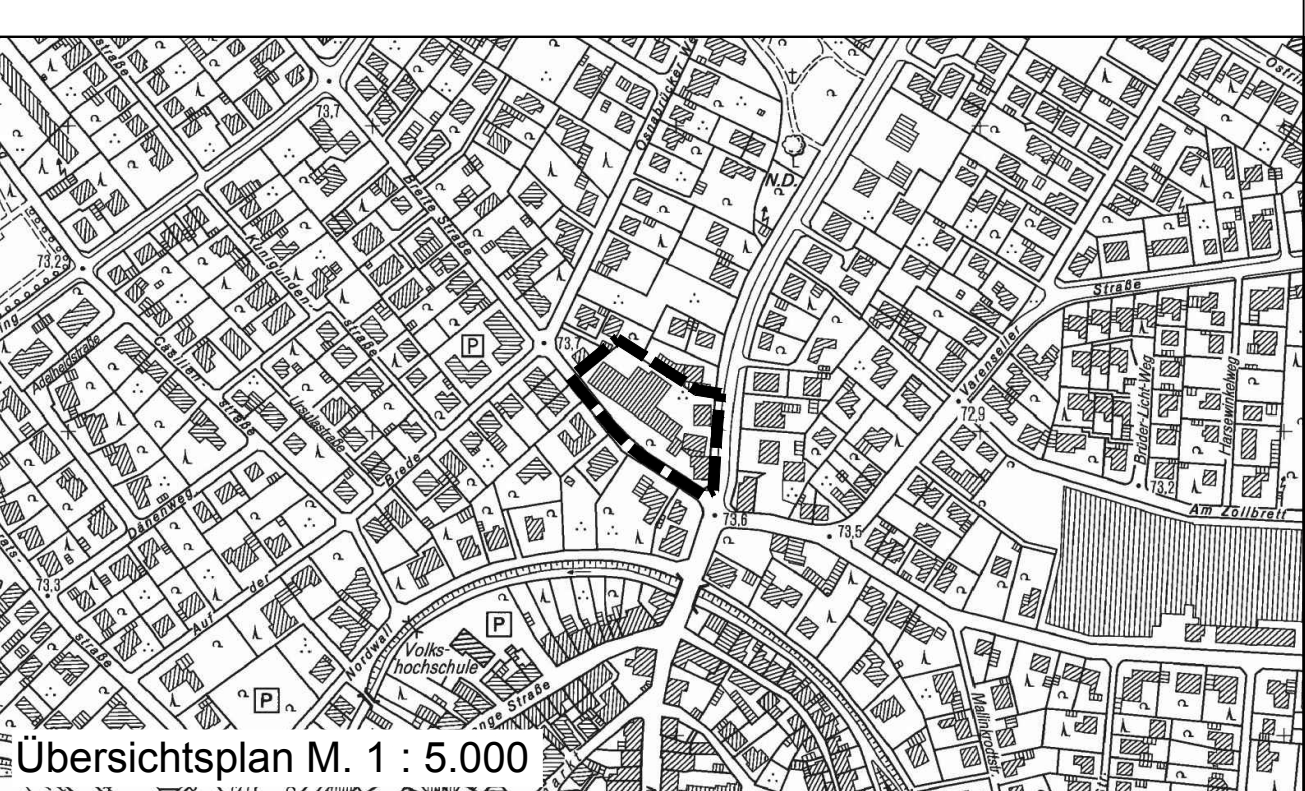
Geländeoberfläche
In Anlehnung an § 9 (3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeüber-änderungen - auch in geringer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen ange-strebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.

Artenschutz
In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs-maßnahmen aufzunehmen.
Als Ausgleich für den Verlust der im Rahmen der Abrissarbeiten entfallenden potenziell nutzbaren Quartiere sind im Rahmen der Neubebauung unter fachgutachterlicher Begleitung fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse und fünf Ersatzquartiere für Vogelarten anzubringen.



Bebauungsplan Nr. 407 "Bielefelder Straße / Breite Straße"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500
04.09.2017
Norden

Drees Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3230/6502
fax 05205 22879
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de