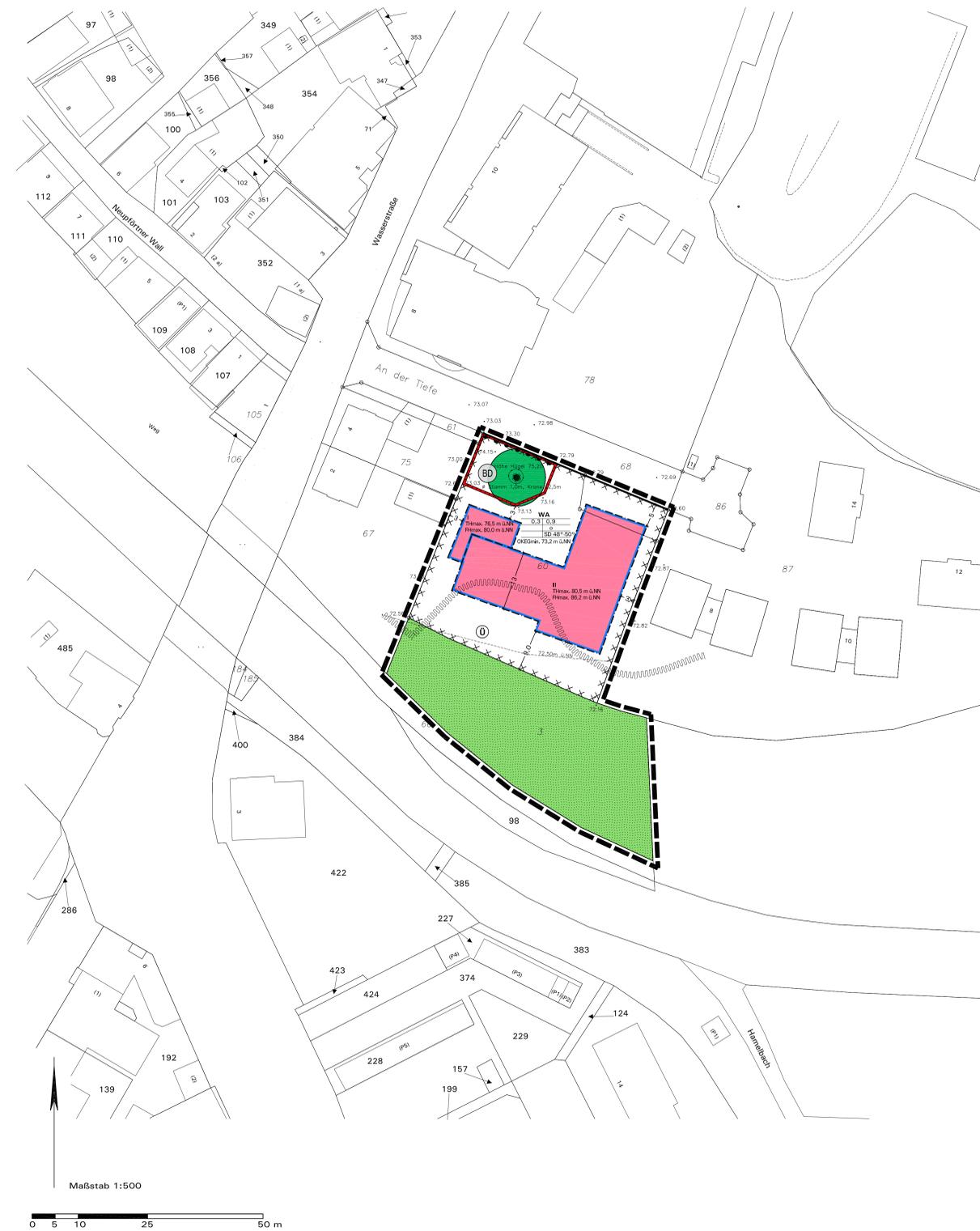


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 4. ÄNDERUNG "An der Tiefe"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
**Bauzonungsverordnung (BauZVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. 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);

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

**WA**  
**GRZ 0,3**  
**GFZ 0,9**  
**III**  
**THmax. 80,5 m ü. NN**  
**FHmax. 86,2 m ü. NN**  
**OKEGmin. 73,2 m ü. NN**

**WA**  
**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 = nicht überbaubare Grundstücksfläche

**o**  
**4. Verkehrsrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:**  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**  
**Private Grünflächen: Zweckbestimmung Garten**

**6. Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
**Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b), siehe Text D.3.1:**  
 - zu erhaltener Einzelbaum

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
**Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:**  
 - Satteldach mit Dachneigung 48° - 50°

**8. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)**  
**Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) Nr. 3 BauGB), hier:**  
 Altablagung 4115 / M 13 „Die Tiefe/Wasserstraße“ im Geltungsbereich

**9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**  
 -3-  
**Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**

**10. Nutzungsschablone**

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse
THmax. ...	Bauweise
FHmax. ...	Dachform und Dachneigung
OKEGmin. ...	Trauf- und Firsthöhen, Oberkante Erdgeschoss

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

**443**  
 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in m ü. NN (Normal-Null), Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Bureick, September 2013

Höhenlinie 72,5 m ü. NN (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick, 09/2013)

Eingemessene Baumstandorte, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Bureick, September 2013

**Definition Vorgarten (VG):** Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenzugewandten Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von etwa 8 m zu den Planstraßen. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl der Bereich zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeaußenwand als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.  
 Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG)

### D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**1. Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 12 und § 23(5) BauNVO)**  
**2.1 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Zufahrtsbereich ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen wahren.
- Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
**3.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:** Der zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist fachgerecht zu pflegen (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002).

### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

#### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 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 Schleppegauben, 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.
- Gestaltung der Außenwände:** Als Material für die Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich Putz in gebrochenen Weißtönen zu verwenden.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgängen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe, Dachüberstand und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**  
 Auf die „Satzung zum Schutz der besonderen Eigenart des Orts- und Straßenbildes für den Bereich der historischen Altstadt Wiedenbrück...“ vom 25.02.1988, geändert durch die 1. Änderungsatzung vom 25.04.1991 wird verwiesen. Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.  
**Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.  
 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) und § 9(6a) BauGB)

**1. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

**2. Bodendenkmal**

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich unter dem zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum (Linde) ein Gartenhügel, der ein Relikt der Gartengestaltung des ehemaligen Schönhofs darstellt. Im Zuge früherer archäologischer Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich unterhalb des Hügeloberrestes der Stadtbefestigung Wiedenbrück befinden.

### G. Hinweise

- Hochwasserschutz, Niederschlagswasser:**  
 Die Baufächen befinden sich z.T. im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Eine Befreiung vom Verbot nach § 113(1) Nr. 2 LWG wird angestrebt.  
 Es besteht auch 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 nach höherem Kenntnisstand gegen einen Hochwasserstand von NN +73,20 m zu sichern. Den Hochwasserabfluss behindernde Zäunungen quer zur Fließrichtung der Ems sind im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.  
 Auf Grund des hohen Grundwasserstands wird den Bauherren empfohlen, die zu schützenden Gebäudebereiche aus wasserundurchlässigem Beton („weiße Wanne“) herzustellen, da die sonst üblichen Hausdrainagen zu Fehlschlüssen an den Schmutzwasserkanal und somit zu Grundwassererhebungen 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.
- Bodendenkmale:**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werttage in unverändertem Zustand zu erhalten (DSOG).  
 Da sich das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich befindet, sind, um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Altlasten:**  
 Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist im Plangebiet die Altablagung 4115/ M 13 registriert. Zur Einschätzung der Belastungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 ist eine Bodenuntersuchung zur Zusammenfassung der Auffüllmaterialien und Bestimmung der Deponieklassen zur Entsorgung des auf der Fläche lagernden Materials im März 1999 durchgeführt worden. Danach wurde bereits für angrenzende Flächen (unter anderem Flurstücke 86, 87) ein Sanierungsplan erarbeitet und umgesetzt. Ein entsprechender Sanierungsplan ist auch für die Flächen des Plangebiets im Zuge der zwischeneitlichen Bebauung erstellt und umgesetzt worden.  
 Die Altablagung erstreckt sich über das Plangebiet hinaus (Teilbereiche der angrenzenden Flurstücke 68 und 78 in Flur 17 der Gemarkung Wiedenbrück), so dass auf Grund der verbleibenden Teil-Altablagung 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 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- Störfallbetrieb nach Störfallverordnung**  
 Südlich des Plangebiets liegt die Firma Westag & Getalit AG. Im nördlichen Teil des Firmengeländes liegt die Verwalting (Hellweg 15), südlich der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse liegen die Produktions- und sonstigen Betriebsflächen. Hier befindet sich ein Phenol-Lager. Der Betrieb fällt daher unter die 12. BImSchV (Störfallverordnung).  
 Nach Mitteilung der Bezirksregierung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist der Betrieb somit einem Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse nach dem Leitfaden KAS 18 von 500 m zuzuordnen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieses von der Grenze des Betriebsgrundstücks anzulegenden Abstands **ohne Detailkenntnisse**. Das Erfordernis einer gutachterlichen Untersuchung zur Ermittlung des angemessenen Abstands **mit Detailkenntnissen** im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens kann nicht ausgeschlossen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „An der Tiefe“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 24. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „An der Tiefe“ werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 (einschließlich Änderungen) insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 4. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10a 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.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10a 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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....	Rheda-Wiedenbrück, den .....
Vorsitzender des BPSV	Vorsitzender des BPSV	Bürgermeister	Der Bürgermeister im Auftrage	Vermessungsbüro Bureick
		im Auftrage des Rates der Stadt	Abteilung Stadtplanung	

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 4. ÄNDERUNG**  
**„An der Tiefe“**

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 17  
 Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500  
 Planformat: 101 cm x 75 cm  
 0 25 50 m  
 Nord

**Bearbeitung:**  
 Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung  
 Planungsbüro Tischmann Schroten  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

**Planungsstand:**  
**Vorentwurf, November 2017**  
 Gezeichnet: Pr  
 Bearbeitet: Sc

Pr. 20171128\_24-4\_Vorentwurf