

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

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 11.12.2007 (GV. NRW 2006 S. 615);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

GE1-GE2

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

1.1 Gewerbegebiete 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 oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) **Anlagen für sportliche Zwecke** sind im GE2 unzulässig (GE1: zulässig)
- b) **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze** sind unzulässig.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind im GE2 unzulässig (GE1: ausnahmsweise zulässig).
- d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig.
- e) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.
- f) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- 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.
- h) **Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO** sind unzulässig. **Räume für freie Berufe** können dagegen ggf. **als Ausnahme** in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.

i) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den folgenden, in Rheda-Wiedenbrück zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig:

1. Back- und Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften.
2. Medizinische und orthopädische Artikel.
3. Sortimentsbuchhandel, Papierwaren, Schul- u. Büroartikel, Büromaschinen
4. Bekleidung allgemein, Leder- und Berufsbekleidung, Meterware, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Dessous/Nachtwäsche.
5. Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen.
6. Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Waffen und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör.
7. Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf i.w.S., Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale.
8. Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus-/Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz-, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder Gardinen.
9. Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto.
10. Elektrokleingeräte.
11. Uhren, Schmuck.
12. Optik.
13. Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere).
14. Schnittblumen.

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den o.g. Sortimenten in den GE:

Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben

- können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und
 - wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

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 oder nur eingeschränkt zulässig:

- a) **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze** sind unzulässig.
- b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- c) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.
- d) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte Erotik-Fachhandel u.ä.) sind unzulässig.
- e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.
- f) **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.
- g) **Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO** sind unzulässig. **Räume für freie Berufe** können dagegen ggf. **als Ausnahme** in Kombination mit bzw. als ergänzende Nutzung zu Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen werden.
- h) **Einzelhandel** für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Rheda-Wiedenbrück zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig:
 - *Sortimentsliste siehe Festsetzung B.1.1, Buchstabe i -*

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den o.g. Sortimenten in den GI:

Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben können im Rahmen des § 9 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden,

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt und
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

In **Teilfläche Gle2** kann als Ausnahme zugelassen werden, dass in **Tankstellenshops** auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Back-/Fleischwaren, Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften (vgl. Festsetzung 1.1.i, Nr. 1) vertrieben werden dürfen. Vom Shop-Bereich bzw. von der Verkaufsfläche abgrenzbare Bistro-, Cafe- oder sonstige Gastronomiebereiche werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet.

LEK, tags
 LEK, nachts

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) Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (12/2006) und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Zu a) Gliederung durch Emissionskontingente LEK :

a.1) Gliederung durch Emissionskontingente LEK : In den Teilflächen GE, GI sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die jeweils in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB nach DIN 45691, Stand 12/2006, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK , tags in dB	LEK , nachts in dB
GE1	60	45
GE2	60	45
Gle1	70	55
Gle2	70	55
Gle3	70	55
Gle4	65	50
Gle5	70	55
Gle6	70	55
Gle7	70	55
Gle8	70	55
Gle9	70	55

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

a.2) Emissionskontingente - Erhöhung für einzelne Richtungssektoren:

In der Ausbreitungsrichtung, die durch den nachfolgend festgelegten Richtungssektor bestimmt wird, gelten für die Emissionskontingente LEK auf allen Teilflächen des Bebauungsplanes die folgenden Zusatzkontingente, d.h., dass sich die berechneten Immissionskontingente LEK in diesem Sektor um die folgenden Zusatzkontingente erhöhen:

Richtungssektor*	Zusatzkontingent tags in dB	Zusatzkontingent nachts in dB
155°-251°	5	5



*Bezugspunkt: südöstliche Ecke Flurstück 88 (in Höhe Knotenpunkt Planstraßen A/C, Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn - siehe Skizze E.1.

a.3) Berechnung und Prüfung der Immissionskontingente unter Berücksichtigung der Emissionskontingente je Bebauungsplan-Teilfläche erfolgen nach DIN 45691, insbes. Abschnitt 5, Anhang A.2 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin). Grundlagen und Definition: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 369/2, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Stand 08.11.2007

Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit **Abstandsliste** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):

- **GE1, GE2:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis IV* (Ifd. Nr. 1 bis 80 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- **Gle1-Gle9:** Unzulässig sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis III* (Ifd. 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 sonstige Emissionen (außer Schall) 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

GH_{max.} ... 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** (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:

- In den GI und im GE2 kann die in der Plankarte jeweils festgesetzte NN-Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in den Teilflächen eine Überschreitung der festgesetzten NN-Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.
- Im GE1 kann analog als Ausnahme eine Überschreitung um bis zu 3 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, öffentlich

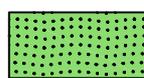
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

- a) Mitfahrer-Parkplatz, öffentlich
- b) Wirtschaftsweg, öffentlich



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** sind in den 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). Im westlichen Abschnitt in Höhe des Gle8 können von der Heckenpflanzung gemäß B.5.2.a bei notwendigen Leitungstrassen Ausnahmen zugelassen werden, ein Begrünungsausgleich 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

a) **Entwicklungsziel:** Sicherung/Entwicklung strukturreicher Heckenzüge.
Maßnahmen: Fachgerechte Pflege des Altholzbestandes; Ausbildung eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Randbereich der Kronentraufen; Anlage ergänzender Gehölzgruppen.

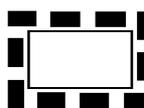
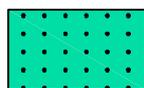
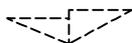
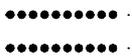
b

b) **Entwicklungsziel:** Eingrünung durch Baumheckenzüge, Gehölzgruppen.
Maßnahmen: Anlage geschlossener Gehölze mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Randstreifen mit gelenkter Sukzession. Unterhaltungswege und Leitungstrassen sind zulässig.

Hinweis: Zwischen den Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB und den GE/GI sind gemäß Festsetzung C.2 geschlossene Einfriedungen anzulegen.



Hmin. 1,2 m
○○○○○○○○○○



5.2 Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 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, gemessen ab Oberkante des für den Regel-Betriebsablauf befestigten Betriebsgeländes.
- 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: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

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

6.1 **Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (Detailplanung gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

6.2 **Abwasserpumpwerk**

6.3 **Trafostation**

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 **Flächen für Wald** (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

7.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie von unterschiedlichen Emissionskontingenten LEK.

7.4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9(7) BauGB)

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

7.6 Zuordnung von naturschutzfachlichen **Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:**

Im östlichen Plangebiet (= Geltungsbereich des überplanten B-Planes Nr. 369) werden (a) den GE-/GI-Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sowie (b) den Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen 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) 92 % zu Baugrundstücken in den Gle1, Gle2, Gle3, Gle4, Gle5,
- b) 8 % zu Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen im östlichen Bauabschnitt zwischen Anschluss K 6 und Baumhecke/Weg Flst. 89.

Zugeordnet werden folgende Flächen (siehe Übersicht unter E.3):

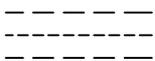
- Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flst. 84 tlw., Flst. 92 tlw., Flst. 96 tlw. mit Grabenzug, mit ca. 35.940 m²,
- Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 2, Flst. 116 tlw. mit ca. 16.900 m²,
- Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 15, Flst. 26 tlw. mit ca. 15.400 m².

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB



8.1 Landschaftsschutzgebiet, die Aufhebung erfolgt für den westlichen und nördlichen 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 wechselndem, blinkendem 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 mindestens 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.

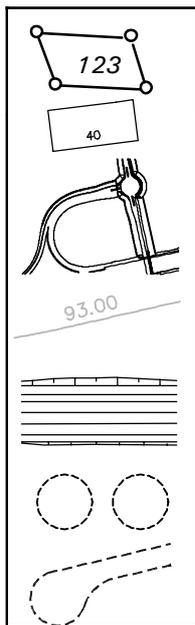
2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GE und GI:

- a) **Einfriedungen entlang der Planstraßen** sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstückseitig 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



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Nachrichtliche Darstellung der Neuplanung der K 6 mit Anschlusspunkt zur A 2 gemäß erfolgtem Planfeststellungsverfahren

Höhenlinien in m ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Dipl.Ing. H. Meinecke, Bielefeld, Stand 19.05.2005)

Erschließungsplanung, Straßenbegrenzungslinien und Böschungen gemäß Lageplan des Büros Battenberg & Koch, Stand Januar 2008

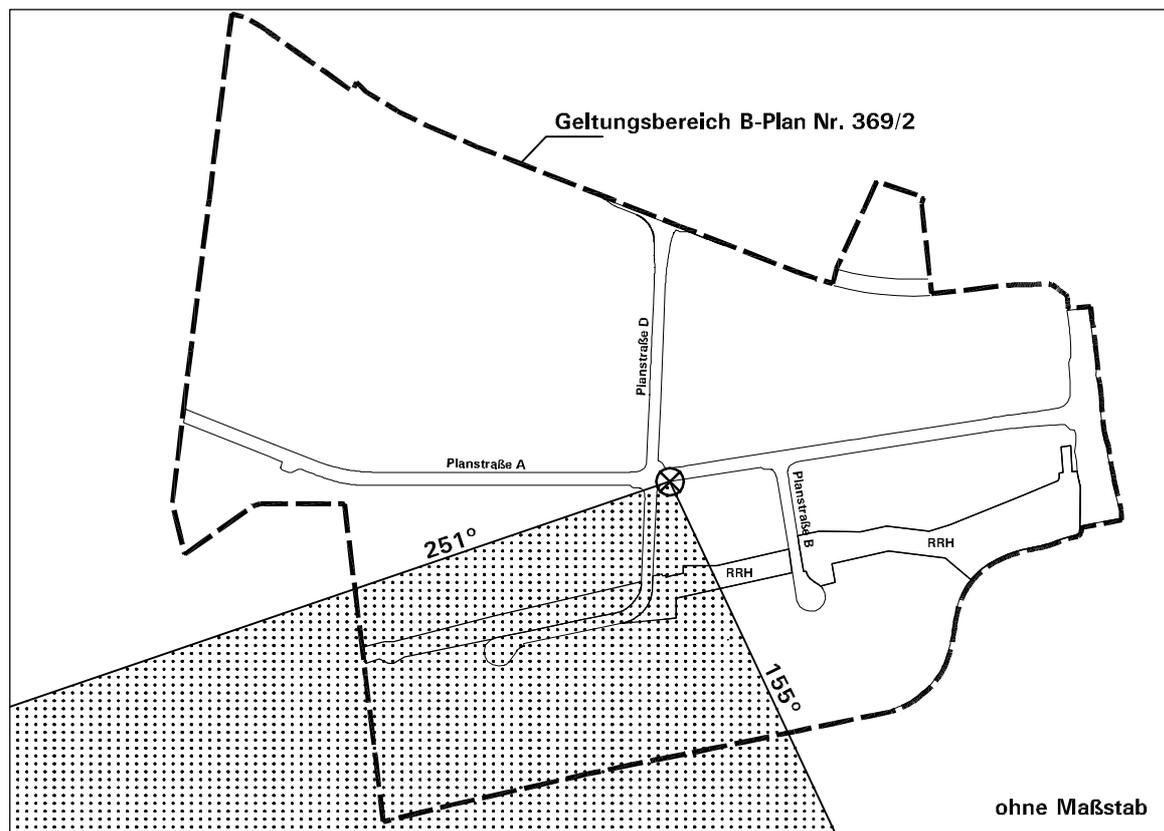
Geplante Baumzeilen im Straßenraum

Option: Stichweg als zusätzliche Erschließung

E. Übersichtskarten zu Planfestsetzungen, zu zugeordneten naturschutzfachlichen Sammelausgleichsmaßnahmen und zur Regenwasserbehandlung gemäß Entwässerungsplanung

1. Emissionskontingente - Erhöhung für Richtungssektor

Übersichtskarte zu Festsetzung B.1.3: Festlegung des Richtungssektors von 155° - 251° mit erhöhten Emissionskontingenten, Bezugspunkt: südöstliche Ecke Flurstück 88 in Höhe der Knotenpunkte der Planstraßen A/C (Winkel 0° = Nord, Drehung im Uhrzeigersinn).



2. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung in den durch Punktraster gekennzeichneten Bereichen: In diesen Bereichen 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 und Weiterbearbeitung Ing.Büro Battenberg & Koch, Januar 2008

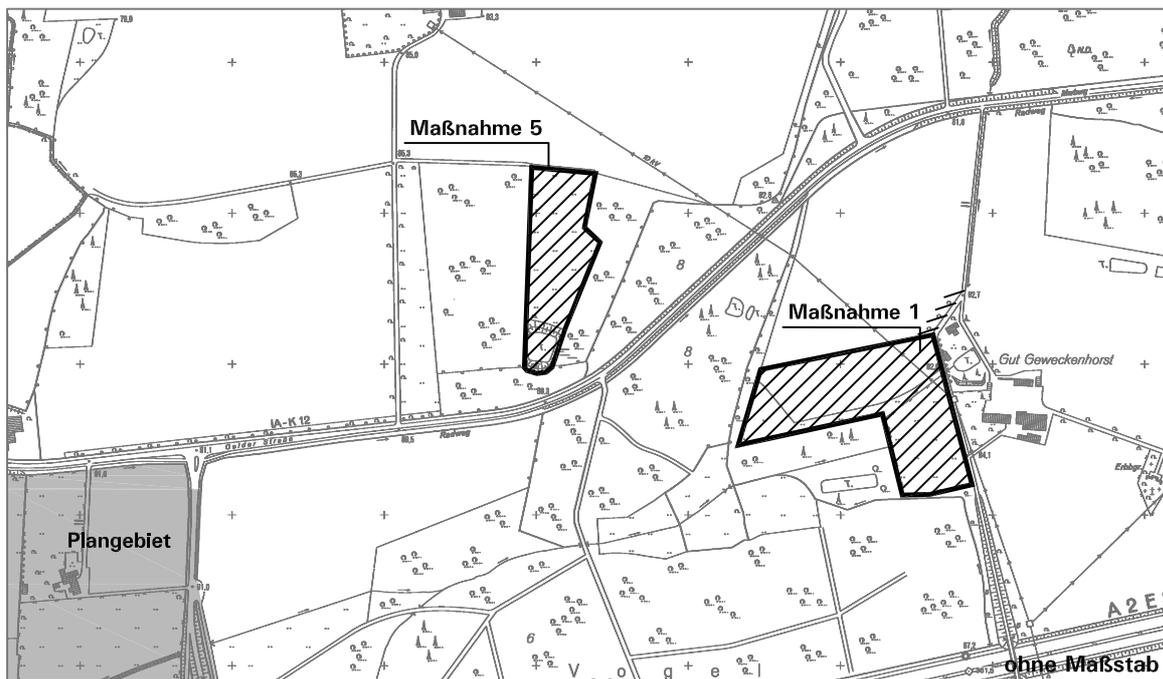
3. Gemäß B.7.6 zugeordnete externe Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB)
(Hinweis: Nummerierung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht)

Maßnahme 1: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstücke 84/92/96 tlw. mit Grabenzug, zusammen 35.940 m²;

Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen an Gräben, Heckenzügen etc. sowie tlw. Offenlegung und naturnahe Neugestaltung des Grabenzugs.

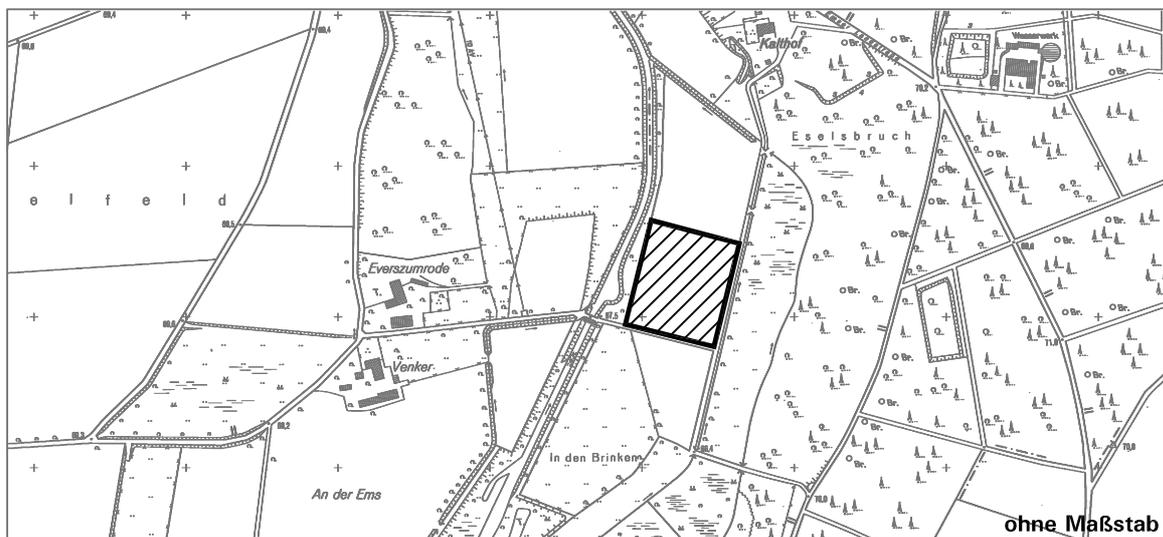
Maßnahme 5: Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 15, Flurstück 26 tlw. mit 15.400 m²;

Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland sowie Optimierung der Teichanlage im Süden.



Maßnahme 2: Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 2, Flurstück 116 tlw. mit 16.900 m²;

Entwicklungsziel: Umwandlung von Acker in Biotopkomplex Gewässerlauf/Auenwald.

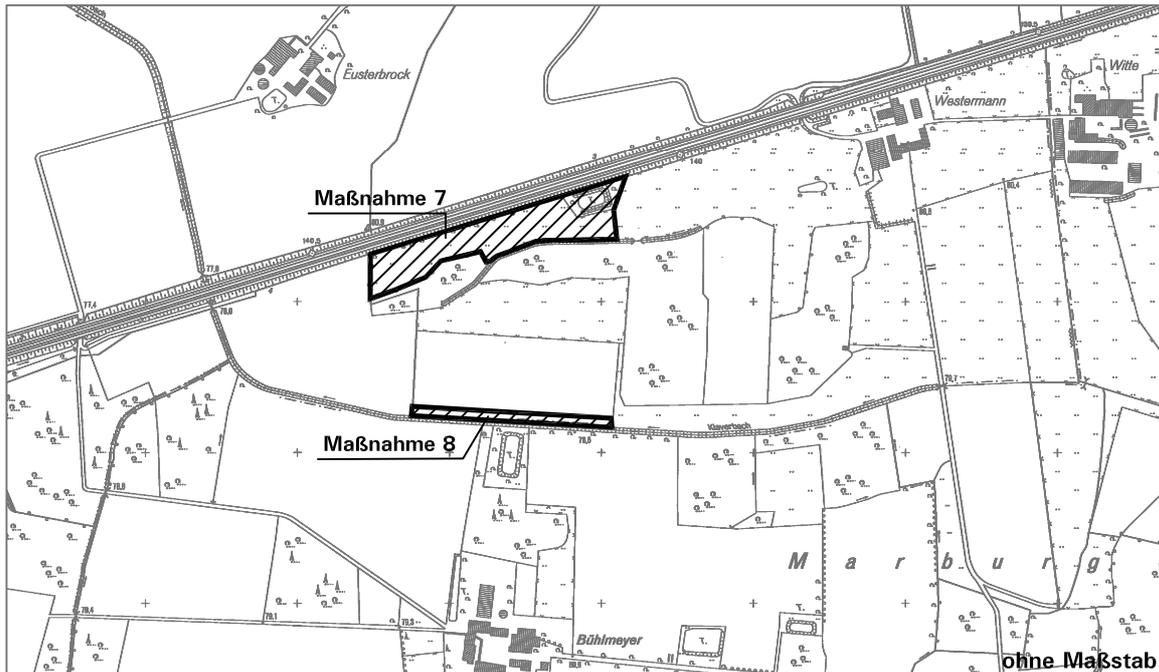


4. Zusätzliche externe Sammel-Ausgleichsmaßnahmen für die im B-Plan Nr. 369/2 neu überplanten Flächen (Nummerierung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht)

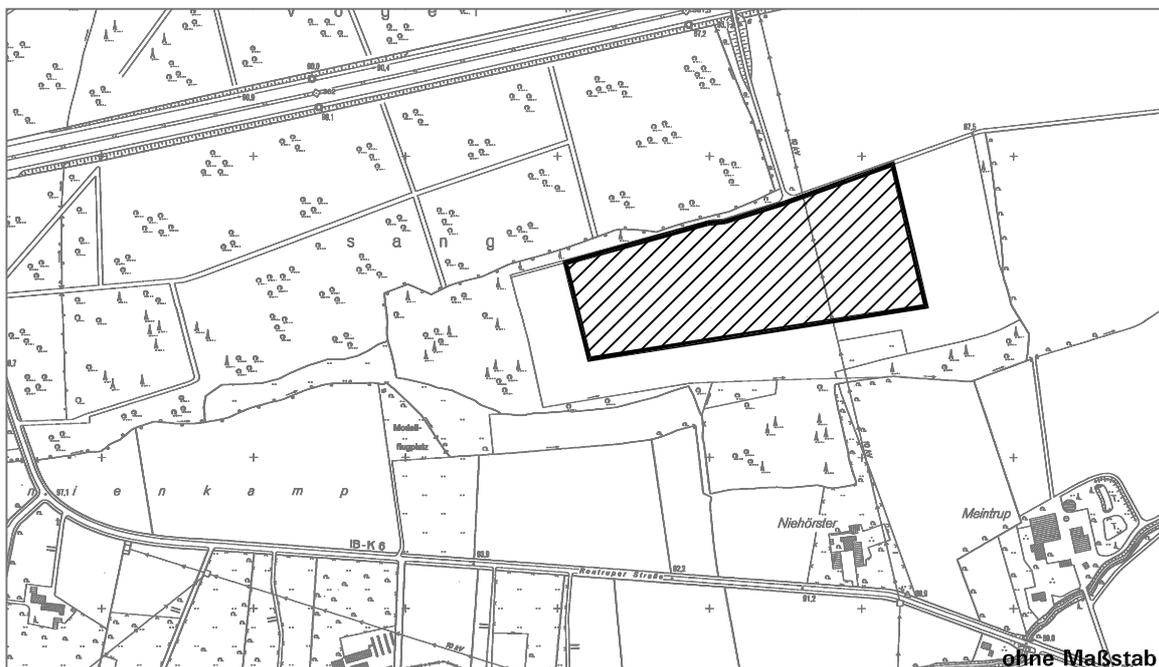
Hinweis: Für die im B-Plan Nr. 369/2 neu überplanten Bauflächen wird aufgrund der gesicherten Realisierung keine Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB festgesetzt (vgl. Begründung).

Maßnahme 7: Gemarkung Herzebrock, Flur 43, Flurstück 23 tlw. mit 17.800 m²;
Entwicklungsziel: Extensivgrünland und ökologische Optimierung eines Teiches.

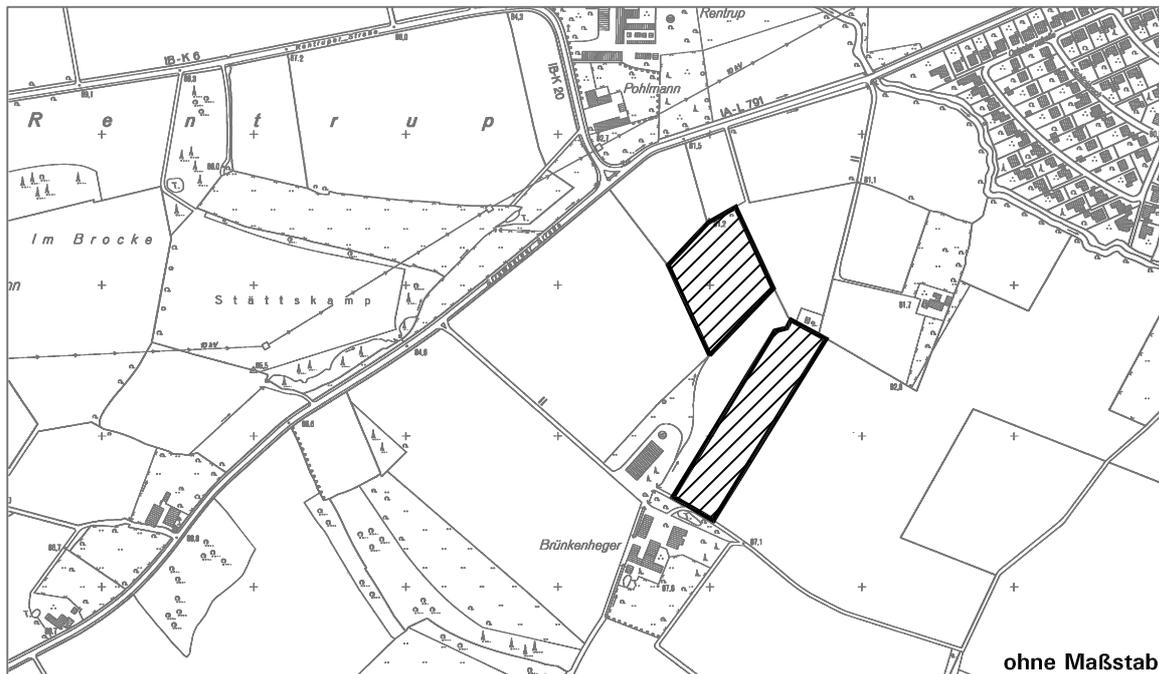
Maßnahme 8: Gemarkung Herzebrock, Flur 43, Flurstück 23 tlw. mit 1.570 m²;
Entwicklungsziel: Anlage eines Uferrandstreifens.



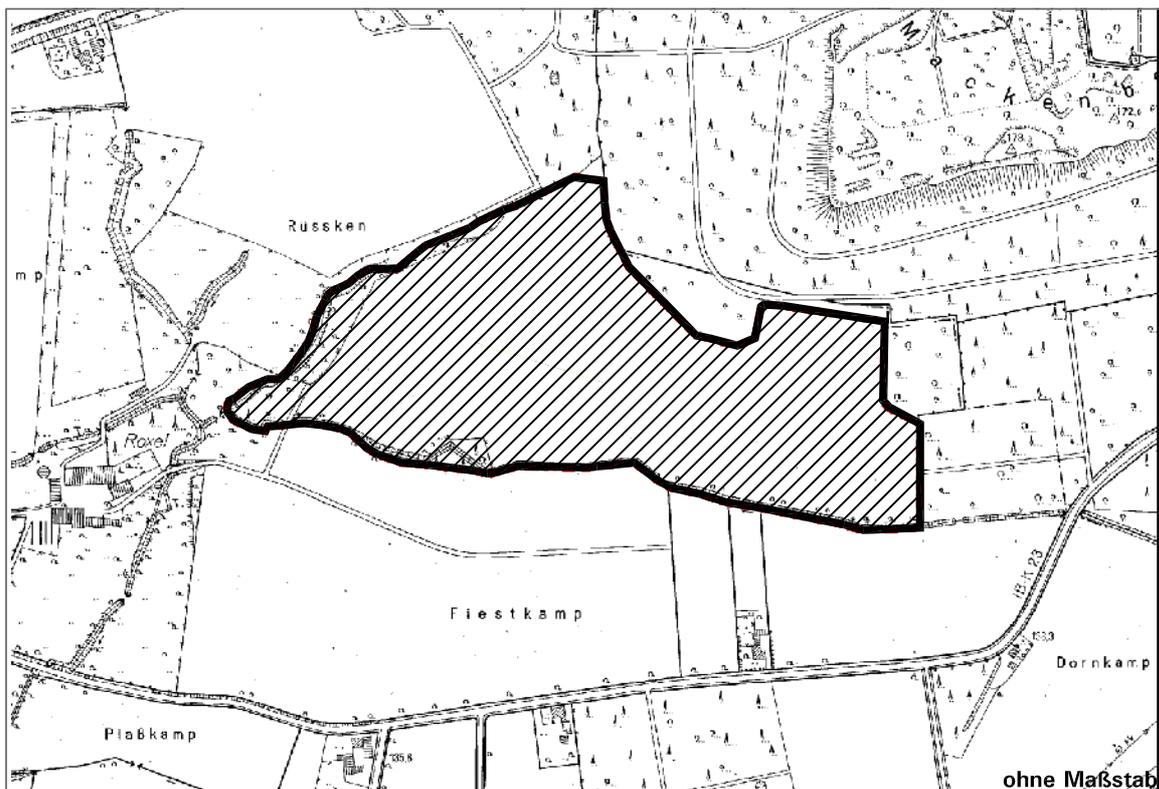
Maßnahme 9: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 79 mit 70.000 m²;
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland



Maßnahme 11: Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 207 mit 28.700 m²;
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland



Ergänzende Maßnahme 3 aus dem Ökokonto der Stadt Oelde: Gemarkung Beckum,
Flur 103, Flurstück 26 tlw. mit ca. 3.500 m²;
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland mit Wallhecken, Wasserflächen etc.



F. Sonstige Hinweise

1. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung: Für das Plangebiet wird ein Gestaltungshandbuch mit „best practice“-Beispielen als Grundlage für die baugestalterische Entwicklung des Gesamtprojektes „Aurea“ erstellt. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen und bietet eine gestalterische Beratung an. Eine frühzeitige Abstimmung ist zudem im Falle zustimmungspflichtiger Ausnahmeregelungen, z.B. zur Höhenentwicklung, notwendig.

Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 2 einschl. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. 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.

2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist (siehe Übersichtskarte unter E.2).

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.

Bombenblindgänger: Bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen Erkenntnisse über einzelne Bombenabwürfe an der Bahntrasse (Blindgänger) ca. 900 m nordwestlich des Plangebiets vor. Vorkommen im Plangebiet 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:

Zwingende (Mindest-)Voraussetzung für die eventuelle Genehmigungsfähigkeit von Betriebswohnen oder ähnlichen Nutzungen ist die Erfüllung von im Einzelfall zu prüfenden Brandschutzauflagen. Dieses können z.B. ein zweiter baulicher Rettungsweg ab dem 1. OG, zusätzliche Brandmeldeanlagen etc. sein. Eine frühzeitige Abstimmung ist bereits im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren geboten (siehe Begründung, Kapitel 5.1.b und 5.6.c).

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:

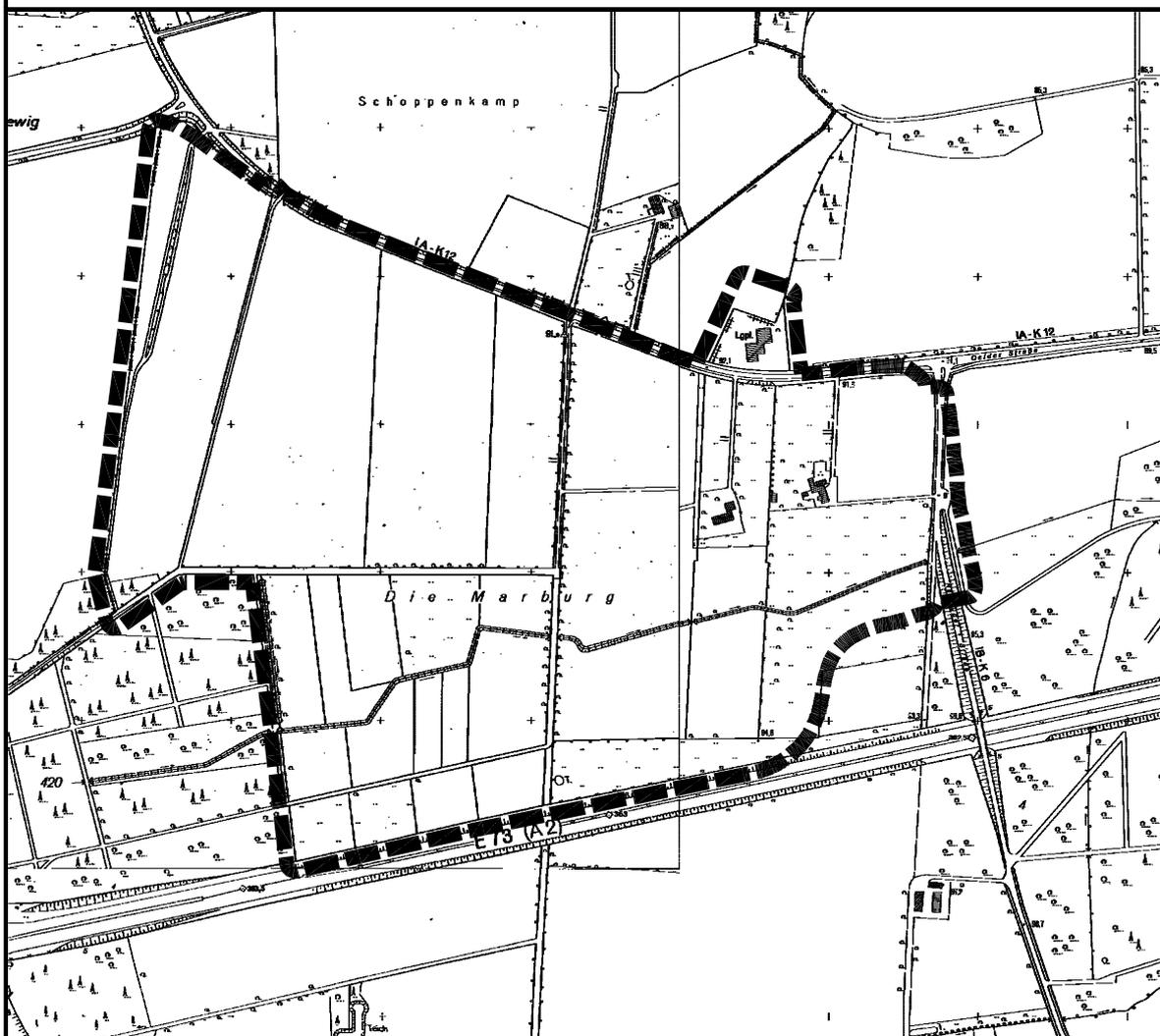
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von 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.
- Gle6, Gle7: Im Randbereich von ca. 25 m zum Wald im Südwesten besteht trotz ordnungsgemäßer Waldwirtschaft allgemein ein Restrisiko durch Windbruchgefahr.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 369/2 „AUREA“ überlagern im östlichen Abschnitt zwischen K 12, K 6, Autobahn A 2 und Wirtschaftsweg Flst. 89 mit Inkrafttreten insgesamt den dort bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 369 „Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg“.

Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 369/2 „AUREA“ als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so soll der Bebauungsplan Nr. 369 für das östliche Plangebiet wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, BEBAUUNGSPLAN NR. 369/2

„AUREA“



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 150 m

Maßstab: 1:1.500

Planformat: 187 cm x 90 cm



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

Juni 2008

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/De