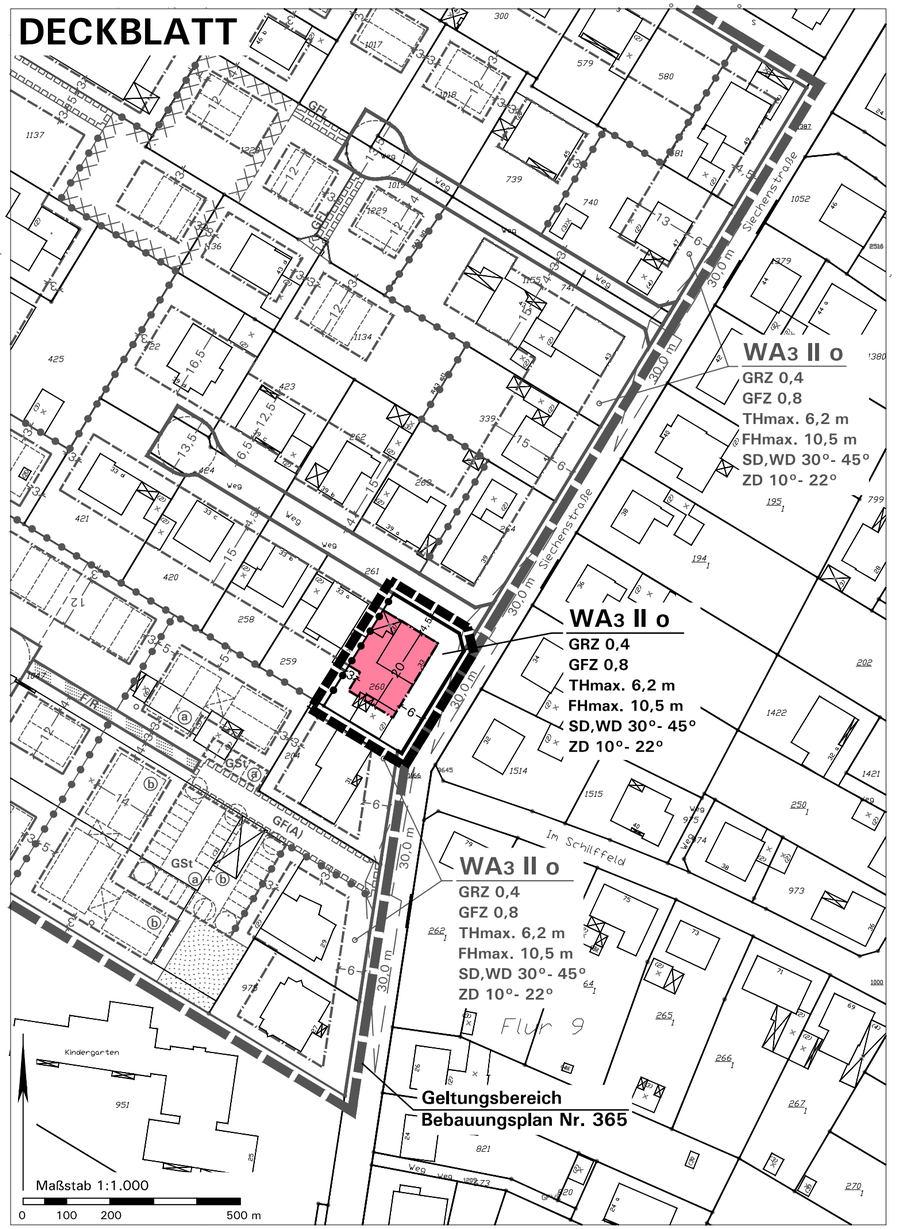

Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 365 "Sebastianstraße" - 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 365 „Sebastianstraße" überplant den Ursprungsbebauungsplan im Änderungsbereich vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 1. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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);

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).

Planungsrechtliche Festsetzungen dieser 1. Änderung

WA3 **Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
Teilflächen gegliedert nach Nutzungsmaßen, hier: WA3, siehe Bebauungsplan Nr. 365

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

GRZ 0,4 **Grundflächenzahl GRZ**, Höchstmaß, hier: 0,4

GFZ 0,8 **Geschossflächenzahl GFZ**, Höchstmaß, hier: 0,8

II **Zahl der Vollgeschosse**, Höchstmaß hier: 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnrand/ Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

THmax. 6,2 m **maximal zulässige Traufhöhe** in Meter (= Schnittkante der Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut), hier: 6,2 m

FHmax. 10,5 m **maximal zulässige Firsthöhe** in Meter (Oberkante First), hier: 10,5 m

o **Offene Bauweise,**

Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 365 (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag

SD/WD 30°- 45° **Sattel-/Walmdach, Dachneigung 45°- 55°**

ZD 10°- 22° **Zeltdach Dachneigung 45°- 55°**

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, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst

e) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Zink-, Kupferbleche, o.ä. Materialien). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz *oder* Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Maximal zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über der Bezugshöhe liegen.

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

Vorgärten und Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:

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) Im Vorgartenbereich darf *eine Zufahrt* von max. 6 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ *eine Zufahrt je Straßenseite* von max. 5 m Breite.

c) Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

d) 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, Schotterrasen, Kies, Drainasphalt o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.

Einfriedungen im gesamten Plangebiet:

a) Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist in maximal gleicher Höhe zulässig, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

b) In Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Bezugshöhe (B. 2.4) zulässig. Mauern (als Sockel) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m über der Verkehrsfläche zulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

Ausdrückliche Empfehlungen:

- In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt empfohlen.
- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1)BauGB in seiner Sitzung am *09.11.2017* die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am *15.12.2017* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Vorsitzender des BSUV

Öffentliche Auslegung gemäß § 13(2) i.V.m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *15.12.2017* hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 13(2) BauGB i.V.m § 3(2) BauGB vom *27.12.2017* bis *29.01.2018* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *20.12.2017* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Vorsitzender des BSUV

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am *20.03.2018* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss dieser Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der geänderte Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10(3) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Maßstab: 1:1.000 **Planungsstand:** März 2018