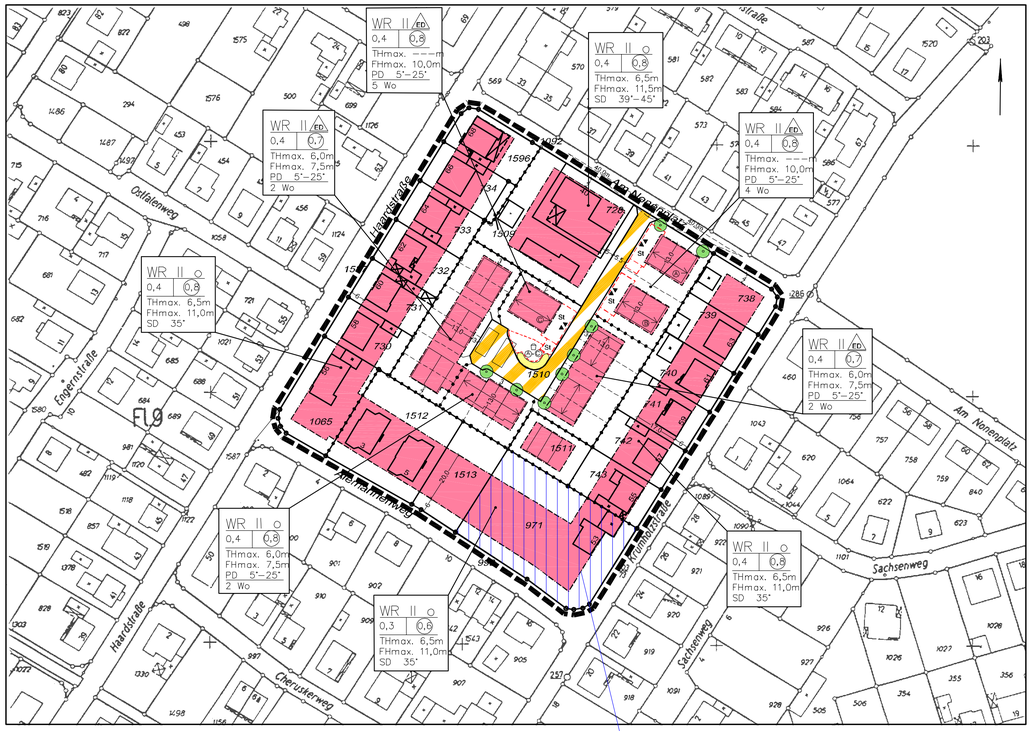
Stadt Rheda-Wiedenbrück
Bebauungsplan Nr. 350 "Am Nonenplatz"



blau = Aufgehoben am 05.05.2006
durch 1. Änderung

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1)BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist am 26.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den ..... gez. Berenbrinck ..... Vorsitzender des BPV ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.03.2000 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2000 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den ..... gez. i.A. Serges ..... Bürgermeister	Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß hat am 07.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.09.2000 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 04.10.2000 bis 03.11.2000 öffentlich ausgelegen. Rheda-Wiedenbrück, den ..... gez. Berenbrick Vorsitzender des BPV ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 18.12.2000 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 03.05.2001 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Jostkleigrewe ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 30.04.2001 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 02.05.2001 Gez. i.A. Serges Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 30.09.2000 (bzgl. Bebauung) 30.09.2000 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 20.11.2000 Gez. Bureick Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl I S.2994);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung NW in der Fassung der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622);
Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)

WR — **1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO**

1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB):
2 Wo — zulässig sind in den bezeichneten Teilbauflächen des WR maximal
4 Wo — - 2 Wohnungen je Wohngebäude oder je Doppel-/Reihenhauseinheit,
5 Wo — - 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wo. je Doppelhaushälfte,
- 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wo. je Doppelhaushälfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4**

(0,8) — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8**

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier II**

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe *Oberkante Fahrbahn/Gehweg*; Berechnung je Baugrundstück: Mittelwert der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksecpunkte mit der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

THmax .... — **2.4.1 maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)

FHmax .... — **2.4.2 maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — **3.1.1 offene Bauweise**

ED — **3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch
- **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports: diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon einzuhalten, der nach § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen z.B. als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

5. Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Standortheimische Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm); der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um maximal 2 m verschoben werden (empfohlene Arten: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche).

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen:

St — **6.1.1 Stellplatzanlagen,** tlw. mit Sammelzufahrt (§ 9(1) Nr. 4 BauGB); Carports können als Ausnahme i.V.m. § 86 BauO NW zugelassen werden, geschlossene Garagen i.S. der GarVO sind unzulässig.
Sind Stellplatzflächen auf den Grundstücken festgesetzt, sind Stellplätze nur auf diesen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; Ausnahmen können unter Wahrung der Planungsziele zugelassen werden. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Fahrradschuppen bleiben zulässig.

Ⓐ–Ⓒ — **6.1.2 Kinderspielfläche** als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnung zu den angrenzenden Baugrundstücken A, B, C (§ 9(1) Nr. 22 BauGB)

6.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB), hier: Versickerungsanlage

6.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

+ 6,0 + — **6.6 Maßangaben in Meter**

6.7 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138).
Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. In Abstimmung mit der Stadt sind, Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz vorzusehen.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB:
Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Rheda-Wiedenbrück, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.06.1985 sind zu beachten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte:
a) Satteldach (SD) (Krüppelwalmdach unzulässig) mit z.B. 39°-45° Dachneigung, Pultdach (PD) mit 5°-25° Dachneigung;
b) bei Nebendächern auch abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind erst ab Dachneigungen von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet; Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Ok Hauptfirst.
d) Dacheindeckung des Hauptdachs ab einer Dachneigung von 20°: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau).*
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **zulässige Sockelhöhe** darf maximal 0,6 m über der Bezugshöhe betragen.
(= Oberkante EG-Fertigfußboden über Bezugshöhe nach § 9(1) Nr. 1 BauGB).

1.4 Abweichungen von den Vorschriften 1.1-1.3 können zugelassen werden, wenn der Bestand oder die jeweils sinnvolle Anpassung von Anbauten dieses erfordern.

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

2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:
a) Stellplatz-Sammelanlagen ab 4 Stellplätze sind durch eine gemeinsame Zufahrt an die Verkehrsflächen anzubinden, Abweichungen können zugelassen werden. Zwischen Stellplatz-Sammelanlagen gemäß § 9(1)Nr. 4 BauGB und Verkehrsflächen ist ein Streifen von mind. 0,8 m freizuhalten und mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge mit Schnitt-Laubhecken einzugrünen.
b) Pkw-Sammelanlagen ab 4 Stellplätze sind zu begrünen: für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² zu pflanzen. Gemäß § (1)25 BauGB angrenzend zu pflanzende Bäume können hierbei angerechnet werden.
c) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien (Kantenlänge bis 15x25 cm) wie z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zu gestalten.
Hinweise: o.g. Materialien werden auch für Zufahrten, Wege etc. empfohlen. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen
a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, die aber mindestens 0,5 m von Straßenverkehrsflächen abgesetzt sein müssen. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum
b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:
a) In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe, Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen.
b) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
c) Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 *Bußgeldvorschriften* und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit nicht gemäß § 9(1) Nr 2 BauGB festgesetzt)

WG — **Definition „Vorgarten":** nicht überbaute Grundstücksfläche *zwischen* Hauseingangsbereich einschließlich angrenzender Schmalseiten *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand von i.d.R. 3-5 m zur Planstraße (Prinzipskizze mit Abgrenzung zum priv. „Wohngarten" WG).

E. Sonstige Hinweise

1. Bebauungsplan Nr.6: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 ersetzen mit Inkrafttreten insgesamt im überplanten Teilbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Haardstraße-Am Nonenplatz"

2. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten: Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet keine Altablagerung verzeichnet; der Bereich wurde jedoch gewerblich genutzt, der Gebäudebestand ist abgerissen worden. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

4. Begrünung und Pflanzliste: Zur Bepflanzung sind i.w. standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen und extensive Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen, u.a. bei Garagen (bei Grenzgaragen: nachbarliche Abstimmung!):

- Bäume I. Ordnung, Auswahl:		- Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelkirsche	Prunus avium

- Sträucher, Auswahl:			
Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monog.

- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:			
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Liguster	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monog.

5. Füllschema der Nutzungsschablone:

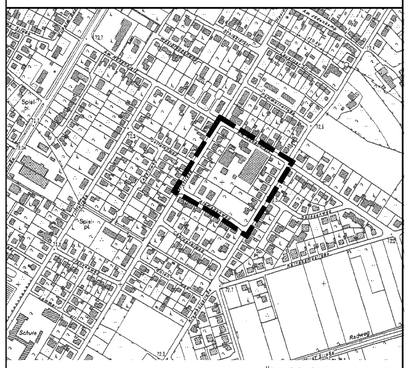
Baugebiet	WR II ED	Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Grundflächenzahl	0,4 | (0,7)	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	THmax. 6,0 m	
Firsthöhe	FHmax. 7,5 m	
Dachform/-neigung	PD 5°-25°	
Zahl der Wohnungen	2 Wo	

Der Bebauungsplan Nr. 350 ersetzt mit Inkrafttreten im festgesetzten Änderungsbereich insgesamt die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 6 „Haardstraße/Nonenplatz"

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

BEBAUUNGSPLAN NR. 350

„AM NONENPLATZ"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 — 50 — 100 m

Maßstab: 1:1.000 — Planformat:101cm x 65cm — Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax. 05242/400836

Verfahrensstand:
Satzung
Bearb.: Ti/Be
Gez.: Pr