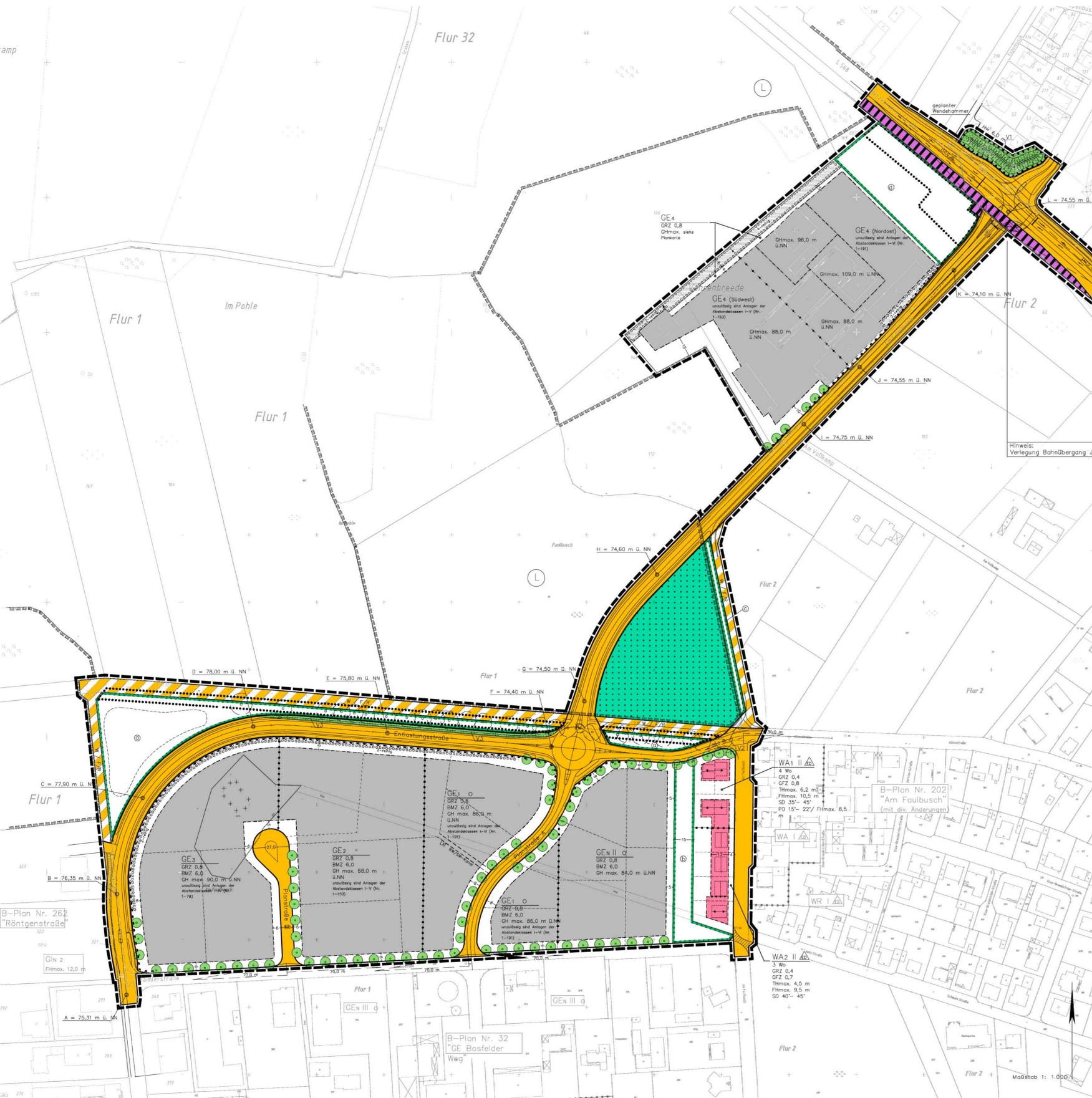


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, SST. RHEDA BEBAUUNGSPLAN NR. 371 "Hof Oldemeyer"



**Verfahrensvermerk**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB**  
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 21.12.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007  
gez. Albert Jürgenschellert  
Vorstandsvorsitzender des BPV

**Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), (4) BauGB**  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.04.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine öffentliche Veranstaltung am 25.04.2006 gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Erörterungstermins (Scoping) am 11.01.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.  
Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007  
gez. Bernd Jostklage  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB**  
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 12.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.12.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und dem wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 01.01.2007 bis 05.02.2007 öffentlich ausliegen.  
Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007  
gez. Albert Jürgenschellert  
Vorstandsvorsitzender des BPV

**Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB**  
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 11.06.2007 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Rheda-Wiedenbrück, den 11.10.2007  
Im Auftrag des Rates der Stadt  
gez. Bernd Jostklage  
Bürgermeister

**Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**  
Rheda-Wiedenbrück, den 11.10.2007

**HINWEIS:**  
Aufgrund eines Ausfertigungsmangels (fehlerhafte Bekanntmachung) ist der Bebauungsplan nicht wirksam (vgl. OVG-Beschluss 8 A 1447/14 vom 13.12.2017).

**Vermessungstechnische Bescheinigungen**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.  
Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 18.11.2006 (bzgl. Bebauung)  
10.09.2006 (bzgl. Flurstückswesen)  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist in Verbindung mit dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan (Hier: CD mit der Bezeichnung Bebauungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück Nr. 371 „Hof Oldemeyer“ mit dem Stand der Satzungsbeschlüssen vom 11.06.2007 und der DWG-Datensatz vom 20.09.2007) geometrisch eindeutig.  
Kreis Gütersloh  
Der Landrat  
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung  
Im Auftrag  
Gütersloh, den 21.09.2007  
gez. Pohlmann  
Geodätischer Sachverständiger

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318);  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 409);  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO);** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauVO ausgeschlossen.
    - 1.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) **Eintrag in der Plankarte:**
      - WA1: Zulässig sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
      - WA2: Zulässig sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB eine zusätzliche Erziehung zugelassen werden.
  - Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)**
    - 1.2.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauVO);** gegliedert nach § 1(4) BauVO:
      - a) Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauVO, soweit sie im Sinne des § 8 BauVO das Wohnen nicht wesentlich stören und gemäß § 8 BauVO zugelassen werden könnten.
      - b) Als Ausnahme können gemäß § 3(1) BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Rd. Nr. 192 bis 212 einsch.) gemäß Abstandsbeschluss NRW (siehe 1.2.2) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den im GÜ zulässigen Störgrad reduziert werden können.
    - 1.2.2 **Gewerbegebiete GE-1 gemäß § 8 BauVO;** gegliedert gemäß § 1(4) BauVO nach „Abstandsbeschluss NRW“ (Runderlass des MURL vom 02.04.1998, MBL 1998, S. 744 mit Anhang 1 Abstandsbeschluss):
      - a) GE1: Zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Rd. Nr. 1 bis 191 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
      - b) GE2: Zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Rd. Nr. 1 bis 191 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
      - c) GE3: Zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Rd. Nr. 1 bis 78 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
      - d) GE4: Zulässig sind:
        - im Teilbereich GE4(Haus): Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Rd. Nr. 1 bis 191 einsch.),
        - im Teilbereich GE4(Werk): Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Rd. Nr. 1 bis 191 einsch.)
        - sowie jene Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Bei in der Abstandsklasse NRW mit (\*) gekennzeichneten Anlagen können im GE1 jeweils die Abstände der übermachten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 **Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauVO);** hier 0,8
  - 2.2 **Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauVO);** hier 0,8
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)** als Höchstmaß, hier 2
  - 2.4 **Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauVO);** hier 6,0
- GEN, GE-1, GE-4, Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 15, 18 BauVO);** hier: maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).  
Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.
- WA, Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauVO);** Bezugshöhe Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg farbiger Erschließungsstraße; Berechnung je Fahrbahnrand/Mittelwert der 2 Grundstücks- Eckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße.
  - a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut).
  - b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 8(1) Nr. 2 BauVO)**
  - 3.1 **Bauweise (§ 21 BauVO);** hier:
    - a) offene Bauweise
    - b) offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
  - 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauVO = nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 12.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.12.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 01.01.2007 bis 05.02.2007 öffentlich ausliegen.  
Rheda-Wiedenbrück, den 10.10.2007  
gez. Albert Jürgenschellert  
Vorstandsvorsitzender des BPV
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Planänderungen für Bauelemente und Heckenanlagen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauVO**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Grundstücke, die im Rahmen der Bauelemente- und Heckenanlagen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauVO zulässig sind. Hier von ausgenommen sind:
  - a) Flächen, die im Rahmen der Bauelemente- und Heckenanlagen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauVO zulässig sind.
  - b) Flächen, die im Rahmen der Bauelemente- und Heckenanlagen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauVO zulässig sind.
- Verkehrsmittel (§ 9(1) Nr. 11 und 9(6) BauGB) und beplante Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
  - 4.1 **Begrenzungslinie von Verkehrsmitteln**
  - 4.2 **Stabsverkehrsmitteln**
  - 4.3 **Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschafts- und Fuß-/Radwege**
  - 4.4 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
  - 4.5 **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB; Bahnanlagen**
  - 4.6 **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsmittel (§ 9(1) Nr. 15 BauGB):**
    - a) Verkehrsgrün: Einrichtung eines Lärmschutzwalls (vgl. § 9(1) Nr. 21 BauGB); Errichtung eines Lärmschutzwalls (inkl. Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 6,0 m gemäß Flaneureintrag oder angrenzender Bordsteinkante nach Knotenbaum L 568.
    - b) Verkehrsgrün im Knotenpunkt Am Foulbusch/Altestraße.
    - c) Verkehrsgrün zwischen Straße/Altestraße: Bepflanzung; flache Mulden u.a. Nebenanlagen der Entlastungsstraße sind zulässig, soweit in den Vorzeichen der Ebene nicht eingegriffen wird.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 8(1) Nr. 20 BauGB)**
  - a) **Entwicklungsziel: strukturelle Heckenzone**  
Maßnahmen:  
- Bäume/Altestraße: fachgerechte Pflege des Altholzbestandes, Ersatzpflanzung in lückigen Abschnitten und Ausdünnung eines strukturellen Hecken- und Krautausbaus mit genetischer Sukzession südlich der Baumreihe.  
- Im Südwesten unterhalb der Baumreihe Anlage eines standortheimischer Feldgehölzes auf 70% der verbleibenden Fläche und ebenfalls Ausdünnung eines südlich vorgelagerten strukturellen Krautausbaus mit genetischer Sukzession auf den restlichen 30% der Fläche.

- Entwicklungsziel: gliedernde Heckenzone**  
Maßnahmen: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Hecke mit im Mittel mindestens 10 m Breite, mittlerer Pflanzabstand: 1,5 m in bzw. 1,0 m zwischen den Reihen, Randstreifen als struktureller Krautausbau.
  - Entwicklungsziel: naturnaher Wegeseitengraben**  
Maßnahmen: Umpflanzung durch Aufbrechen der Grabenböschung, Anpflanzung einzelner Ufergehölze, Benetzen als struktureller Krautausbau mit genetischer Sukzession.
  - Entwicklungsziel: waldartiger, gliedernder Gehölzbestand**  
Maßnahmen: naturnahe Entwicklung der vorhandenen standortheimischen Gehölze entlang der Bahntrasse und geschlossene waldartige Gehölzflanzungen auf der heutigen Grundrindfläche (Pflanzabstand im Mittel 1,5 m).
  - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr. 23 BauGB):**
    - a) Anpflanzung: fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßen; verbindlich vorgegebene Art hierfür: Stieleiche (Quercus robur). Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.
    - b) Heckenpflanzung im GE1: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mindestens 4-reihig (2-reihig rückwärts des Baukörpers im Westen); mittlerer Pflanzabstand: 1,5 m in bzw. 1,0 m zwischen den Reihen.
    - c) Heckenpflanzung entlang der Entlastungsstraße im GE1 bis GE4: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Baumhecke; mittlerer Pflanzabstand: 1,0 m in und zwischen den Reihen, mindestens 2-reihig.
    - d) Bindungen für den Erhalt von standortheimischen Gehölzen (vgl. DIN-Norm 1820): natürliche Abgänge sind jeweils durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang Ersatzbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.  
- Erhalt der Bäume und Baumhecken entlang der Altestraße, - Erhalt der Gehölze entlang Bahntrasse / L 568 im GE4.
- Hinweise zu 5.1, 5.2:** Die gründerischen Maßnahmen werden im Verfahren im landschaftspflegerischen Fachbericht weiter entwickelt.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
    - 6.1 **Sichtflächen** sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante statisch freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).
    - 6.2 **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**
    - 6.3 **Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)**
    - 6.4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen:** Leitungsrecht für Kanaltasse zu Gunsten des rückwärtigen Eigentümers
    - 6.5 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:**
      - a) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie
      - b) Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlichen Detailfestsetzungen wie z.B. festgesetzter Firstrichtung
    - 6.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
    - 6.7 **Maßangaben in Meter, hier z.B. 8 m**
    - 6.8 **Höhenlage der Fahrbahn (§ 9(3) BauGB) in Meter über NN an den Bezugspunkten A - L, z.B. A = 75,31 m ü. NN.** Konstruktiv bedingte Abweichungen bis jeweils 30 cm Differenz von den festgesetzten Höhen sind zulässig.
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauVO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
    - 7.1 **Dachform der Hauptbaukörper in der WA mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Plankarte (siehe auch Nr. C.1), hier:**
      - Satteldach mit z.B. 40°-45° Dachneigung oder
      - Pultdach mit 15°-22° Dachneigung
    - 7.2 **Hauptfestsetzung der Hauptbaukörper**

## C. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh und Gebietsgrenze; die Aufhebung wurde parallel zum Planverfahren beantragt.

## D. Festsetzungen gemäß § 86 BauVO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauVO in der WA**
  - 1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in der WA:** Satteldach oder Pultdach jeweils mit zulässiger Dachneigung gemäß Plankarte; Bei Einbauten alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Im Falle von Pultdächern darf die maximale Firshöhe nur 5 m betragen.  
Die Nebengebäude, untergeordneten Bauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
  - 1.2 **Dachgestaltung in der WA:**
    - a) Dachaufbauten sind nur in einer Geschoßebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
    - b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgebälbe und Dacherschelle (Loggie) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall übergehend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Einzelanbauten werden zusammengezeichnet.
    - c) Vom Ursprung ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
    - d) Firstoberkante von Nebengebäuden: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
    - e) Als Dachdeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondeckplatten in roten bis braunen Farben und in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau, gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauten, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
- Stabsverkehrsmitteln für Werbeanlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauVO im gesamten Plangebiet:**
  - a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilmessungen, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilmessungen von Firmenschildern oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
  - b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einschließlich Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 15,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßangaben 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 Entlastungsstraße oder auf der L 568 nicht zu befürchten ist.
  - c) Werbeanlagen mit blinkenden, wachsendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
  - d) Freistehende Werbeanlagen und Pykne als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 15 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
- Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4 BauVO im Plangebiet:**
  - 3.1 **Begründung oberergrüner Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:** Für jeweils angelegte 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbau wie Stieleiche, Feldahorn, Hartriegel, Stammumfang mind. 16-18 cm in Baumstammhöhe oder Pflanztriefen von jeweils mind. 5 m<sup>2</sup> fachgerecht anzupflanzeln. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Nach § 9(1)23 BauGB festgesetzte, direkt angrenzende Bäume können angerechnet werden.  
Abweichend können auf Grundstücke ein Gesamtkonzept mit Begründungsgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.
- Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**  
Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften können auch nach § 73 BauVO NRW, Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Baugesetzbuches des § 84 BauVO und können entsprechend geahndet werden.

- ## E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummer
  - Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
  - Abgrenzung bzw. versetzte Hostelle Oldemeyer
  - Hinweis: geplante Abbildung der Straße Am Foulbusch, Umsetzung gemäß genehmigter Baumaßnahmen bzw. nach verkehrlichem Verfahren
  - Trassen- und Knotenplanung Entlastungsstraße / Bahnhöferring / L 568 (Pkw- Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 15.02.2006; geringfügige Änderungen an der Straßenbegrenzungslinie, 16.02.2007)
  - eigeneinnahme Großbäume an der Altestraße für Straßenplanung (Römer Ingenieurgesellschaft mbH)
  - Höhhenlinien in m ü. NN (Ermessung durch das Ing.-Büro Röhr)
  - Angrenzende Festsetzungen nach den Bebauungsplänen Nr. 32, Nr. 202 und Nr. 242, hier z.B. Baugelbstreypen WA und GE (nachrichtliche Darstellung - verbindlich ist jeweils alleine das Original-Planwerk)

## F. Sonstige Hinweise

- Höhenentwicklung und Baugestaltung:** Der Stadt Rheda-Wiedenbrück empfiehlt allgemein, insbesondere aber im Falle zustimmungspflichtiger Außenanlagen z.B. zur Höhenentwicklung eine frühzeitige Abstimmung und Bereitstellung einer statischen Beratung an.
- Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche der Gebäude eindringen können. Oberflächenflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, ausgenommen hiervon sind die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Flächen für Regenwasserückhaltung.
- Bodenmerkmale:** Werden kultur- oder geschichtliche Bodenmerkmale (Metalle, Tonsteinen, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz, die Entdeckung sofort dem Amt für Bodenkundliche Befunde, Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld (Tel. 0521/520250) anzuzeigen und die Entdeckungsdaten 3 Wochen in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Arbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. bauleitende Beobachtungen organisiert werden können.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert.** Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 0524/185-2740, unverzüglich zu verständigen. Im Planverfahren wird die Bezirksregierung Arnsberg bzgl. eventueller Kenntnisse über Kampfmittel befragt. Vorkommen können nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen anzusetzen und der Staat, Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Ökologische Belange:**
  - Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieersparung, Nutzung von umweltverträglicher Energietechnik, Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
  - Der Einbau einer Brauchwasseranlage für Braunwasser oder Regenwasseranwendung ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Alt. Gesundheits-, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem störrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind fachlich getrennt zu kennzeichnen!
  - Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, BEBAUUNGSPLAN NR. 371 „Hof Oldemeyer“**

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 155 cm x 90 cm

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt:**  
Büro für Stadtplanung und Kommunalarbeit  
- R. Nagelmann und O. Tischmeyer  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-20

**April 2007**  
Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Ti