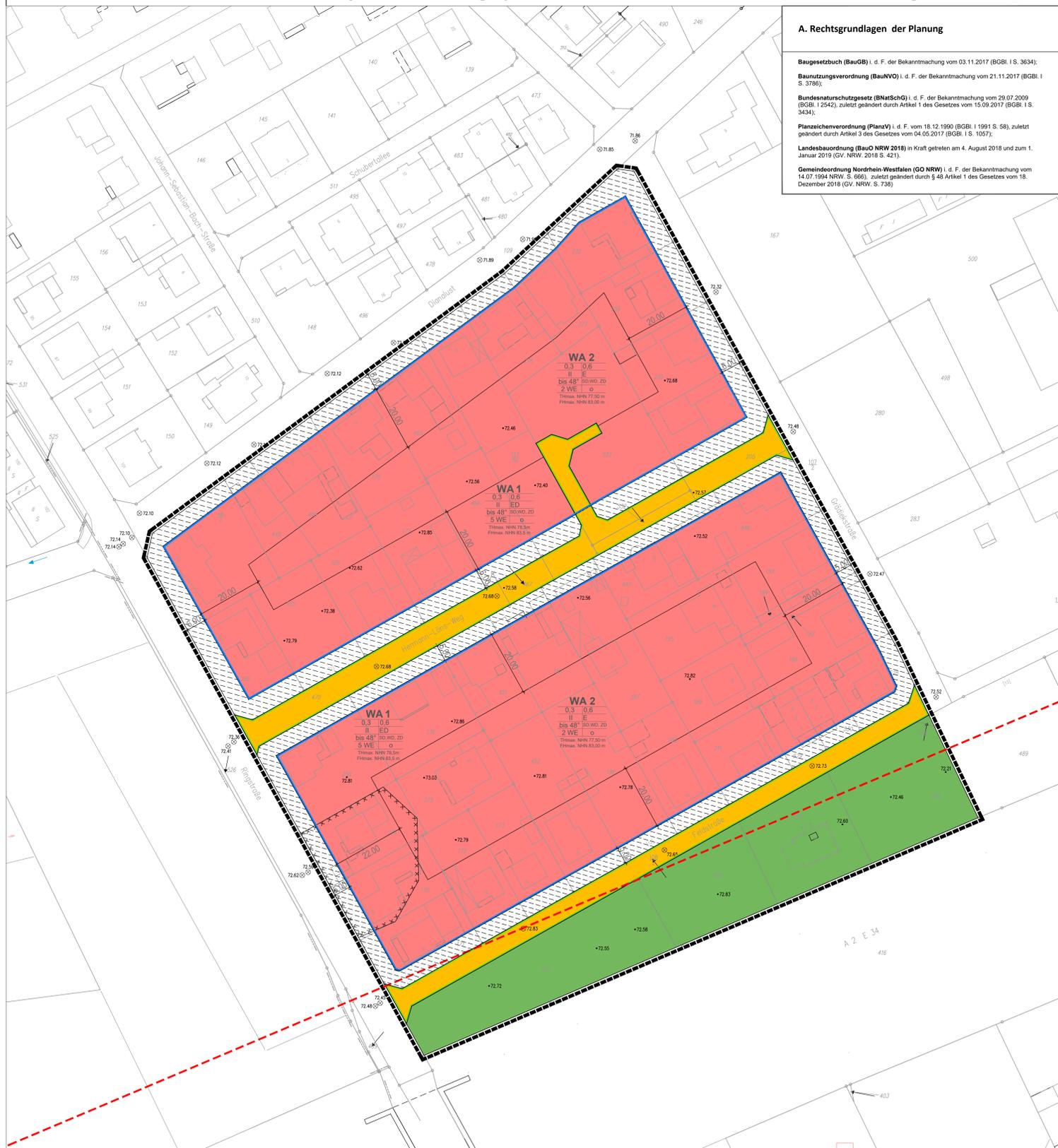


Stadt Rheda-Wiedenbrück | Bebauungsplan Nr. 408 "Hermann-Löns-Weg"



A. 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);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 2434);
- Landesbauordnung (Bauo NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (NRW. S. 666), zuletzt geändert durch § 46 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738)

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Teilflächen WA 1 und 2. Siehe Punkt D.1 der textlichen Festsetzungen.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 0,3 2.1 **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z. B. 0,3
 - 0,6 2.2 **Geschoßflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z. B. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z. B. II
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhenull (NN), siehe textliche Festsetzungen D.2.3
- zulässige Traufhöhe** (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.3.1
- maximal zulässige Firsthöhe** (§ 18 BauNVO), als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung D.2.3.2
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO):
GIT in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2.
 - o Einzelhäuser zulässig
 - ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 **überbaubare Grundstücksfläche** (§ 20 BauNVO), hier: **Baugrenze** - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen**
 - 3.4 Flächen auf denen die Errichtung bzw. Anlage von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen unzulässig ist. Siehe textliche Festsetzungen D.3.1
- Verkehrsfächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 **Straßenverkehrsfläche, öffentlich**
 - 4.2 **Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 **Private Grünfläche**
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - 6.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte sowie textliche Festsetzungen E1.
- Zulässig sind jeweils:**
 - Satteldach,
 - Walmdach,
 - Zeltdach.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 7.1 **Lärmpegelbereiche**
Flächen, bei denen die Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, hier: passive Schutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen II bis IV, nach Höhenlage im Gebäude gegliedert.
 - Ebene 0 | ED: bis 75,49 m ü. NNH,
 - Ebene 1 | E1: 75,50 m ü. NNH bis 78,49 m ü. NNH,
 - Ebene 2 | E2: 78,50 m ü. NNH bis 81,49 m ü. NNH und mehr, siehe textliche Festsetzungen D.4.
 - 7.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße** (§ 14, § 15 (5) BauGB)
 - 7.3 **Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 7.4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)
 - 8. **Nutzungsschablone**

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen

- Nachrichtliche Darstellungen**
 - 1.1 **Vorhandene Gebäude**
 - 1.2 **Vorhandene Flurstücke**
 - 1.3 **Flurgrenze**
 - 1.4 **Maßangabe in Meter**
 - 1.5 **Flächen, auf denen mit Kampfmitteln zu rechnen ist** und daher besondere Vorsichtsmaßnahmen erforderlich sind, siehe Hinweis F.3.
 - 1.6 **Anbauverbotzone, 40 m Schutzstreifen zur Bundesautobahn** gem. § 9 FStRG

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

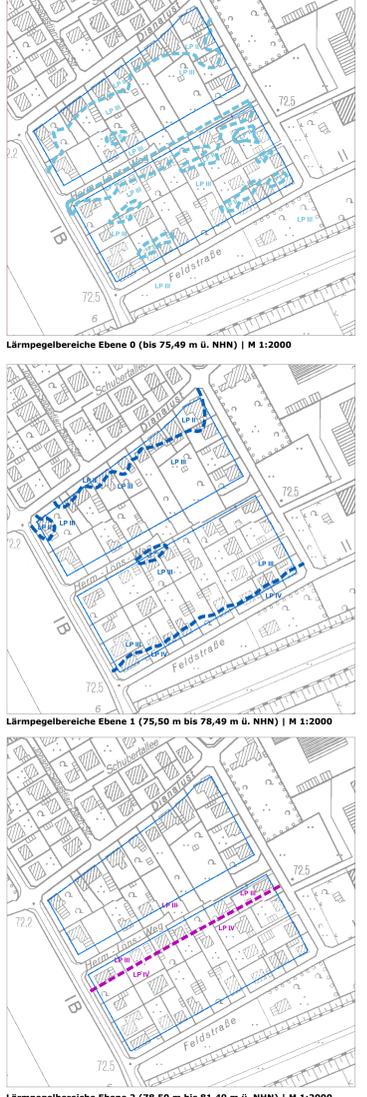
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO: in den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) hier:
 - Maximal 5 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte (WA 1)
 - Maximal 1 Wohnung je angefangene 450 m² Grundstücksfläche, in Summe jedoch höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus (WA 2)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe Normalhöhenull (NNH):
 - 2.3.1 **zulässige Traufhöhe** in NNH (§ 18 BauNVO), als Mindest- und Höchstmaß: Gilt bei festgesetzten geneigten Dächern: Gedächte Schräglinie der Außenfläche der verlängerten aufstehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.

E. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- Bauliche Anlagen** (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:** Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 **Dachaufbauten und Dachschneitte** sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° und nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbereich (z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitte unzulässig. Alle über der Traufhöhe angeordneten Bauteile, wie Dachaufbauten, Zwerchgebäude und Dachschneitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbauten sowie Dachschneitten und Ortsgang, mindestens 1,5 m.
 - 1.3 **Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - 1.4 **Als Dachdeckung für geneigte Dächer** sind nur Beton- oder Tonziegel (Abgrenzung zu glänzend oder dunkler als RAL 7016 antracitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachdeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Externe Dachbegrenzungen sind hinsichtlich Windrichtung, Gläsericht und nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.
 - 1.5 **Für Außenwänden der Hauptgebäude sind neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:**
 - 1.5.1 **Außenwänden der Hauptbaukörper:** Zementputz, Weiß- und helle Getübelungen (Definition „helle Getübelungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GRY-YGR) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %).
 - 1.5.2 **Untergeordnete Bauteile** sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.
 - 1.6 **Getübelte Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachoberfläche, Ausführung der Giebeln und Gebälkeshöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften** (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)
 - 2.1 **Je Baugrundstück ist eine Zufahrtsbreite** von max. 6 m zulässig.
 - 2.2 **Vorgärten** sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Die Anlage von reinen Kies- und einseitigen monotonen flachen Gartengestaltung in Form von Steinwegen durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Gesteinsten und -splittern sowie Verlegung durch Platten Klinker im gesamten Plangebiet aus Gründen des Klimaschutzes, der Versickerung sowie des Bodenschutzes sind unzulässig. Die Bäume sind 3/4 der Gartentflächen betragen. Kiesbeete, Schotterflächen, sickerfähige Pflasterflächen, o.ä. sind keine Freiflächen i.S. des § 2 BodoStG und gem. § 17 BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

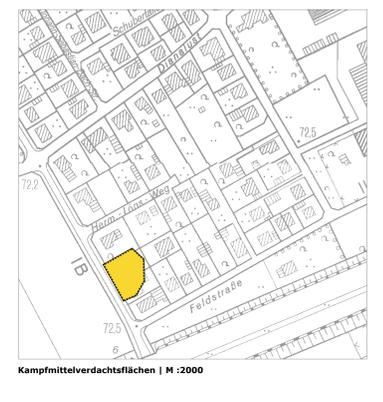
Darstellung der Lärmpegelbereiche, Ebene 0 bis Ebene 2 (annähernd geschossweise), siehe Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen D.4.



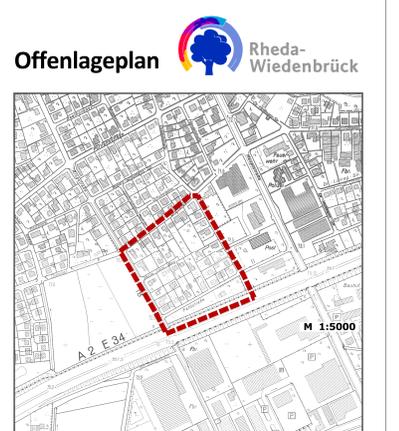
F. Hinweise

- Bodenmerkmal- und Bodenfund:** Werden bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 5, 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Nach dem Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Unabdingbar davon ist in der vorbereiteten Bauplatze (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altlasten zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.
- Kampfmittel:** Im Bereich der in der Plankarte gekennzeichneten Flächen ist nach Auswertung von Luftbildern davon auszugehen, dass eine Bombardierung stattgefunden hat. Hier ist bei baulichen Maßnahmen eine Überprüfung durch den Kampfmittelbündendienst erforderlich. Die Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift zur Kampfmittelbeseitigung (TVV) ist zu beachten.

Für das restliche Plangebiet gilt: Zurzeit besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenrückständen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind Teilarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verhältnisse auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbündendienst (Tel.: 0521-71240) zu benachrichtigen.



- DIN-Norm und Technische Verwaltungsvorschrift Kampfmittelbeseitigung** die DIN Norm 4109, die DIN EN 13 300, die Technische Verwaltungsvorschrift zur Kampfmittelbeseitigung (TVV) sowie ein RAL-K5-Farbziegel wird beim Fachbereich Stadtplanung / Baurecht der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einreichung bereit gehalten.
- Geländeoberfläche**
In Anlehnung an § 9 (3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets angeglichen werden.
- Artenschutz**
Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit dem Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen. Um artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 (1) zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BImSchG eine Entfernung von Gebläsen nur in der Zeit von 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres möglich.
- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Zur Befestigung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden:
Feldahorn, Kornelkirsche, Hänbäuche, Haselnuß, Traubenkirsche, Weißdorn, Vogelkirsche, Schilpe, Eberesche, Schwarzer Hainbuche, Wainuß, Schneeball, Heimische Weiden, Flieder, Heimische Obstbäume, Heimische Wildrosen, Heimische Breitenstraucher
- Trinkwasserbrunnen**
Private Trinkwasserbrunnen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.
- Verankerung auf privaten Grundstücken**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-Kellerwände eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Als Abklärung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sollen Kellerlichtschächte und Treppenhälse druckwasserdicht ausgeführt werden.



Bebauungsplan Nr. 408 "Hermann-Löns-Weg"

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Abteilung Stadtplanung
61 - Fecke

Planungsstand:
Satzungsbeschluss 07 | 2019
Gemarkung Rheda, Flur 26

Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 1 (1) BauGB in einer Sitzung am 04.06.2017 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 408 "Hermann-Löns-Weg" beschlossen. Dieser Beschluss ist am 23.03.2018 örtlich bekannt gemacht worden.	Nach örtlicher Bekanntmachung am 26.10.2018 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 08.11.2018 im Rahmen einer Bürgerinformation durchgeführt. Es wurde vom 08.11. bis 23.11.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den Der Bürgermeister	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.03.2019 hat dieser Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.04. bis einschließlich 10.05.2019 öffentlich ausliegen. Rheda-Wiedenbrück, den	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2019 gemäß § 4 (1) BauGB über die Erörterung und bürgerrechtliche Festsetzungen als Sitzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am 08.07.2019 in einer Sitzung beschlossen und bürgerrechtlich festgesetzt als Sitzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (1) BauGB am ontätlich gem. § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienstzeiten in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erdlicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den Der Bürgermeister Im Auftrage des Rates der Stadt	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im bepatierten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Gütersloh, gez. Dipl.-Ing. Frank Vormweg, ÖVt.