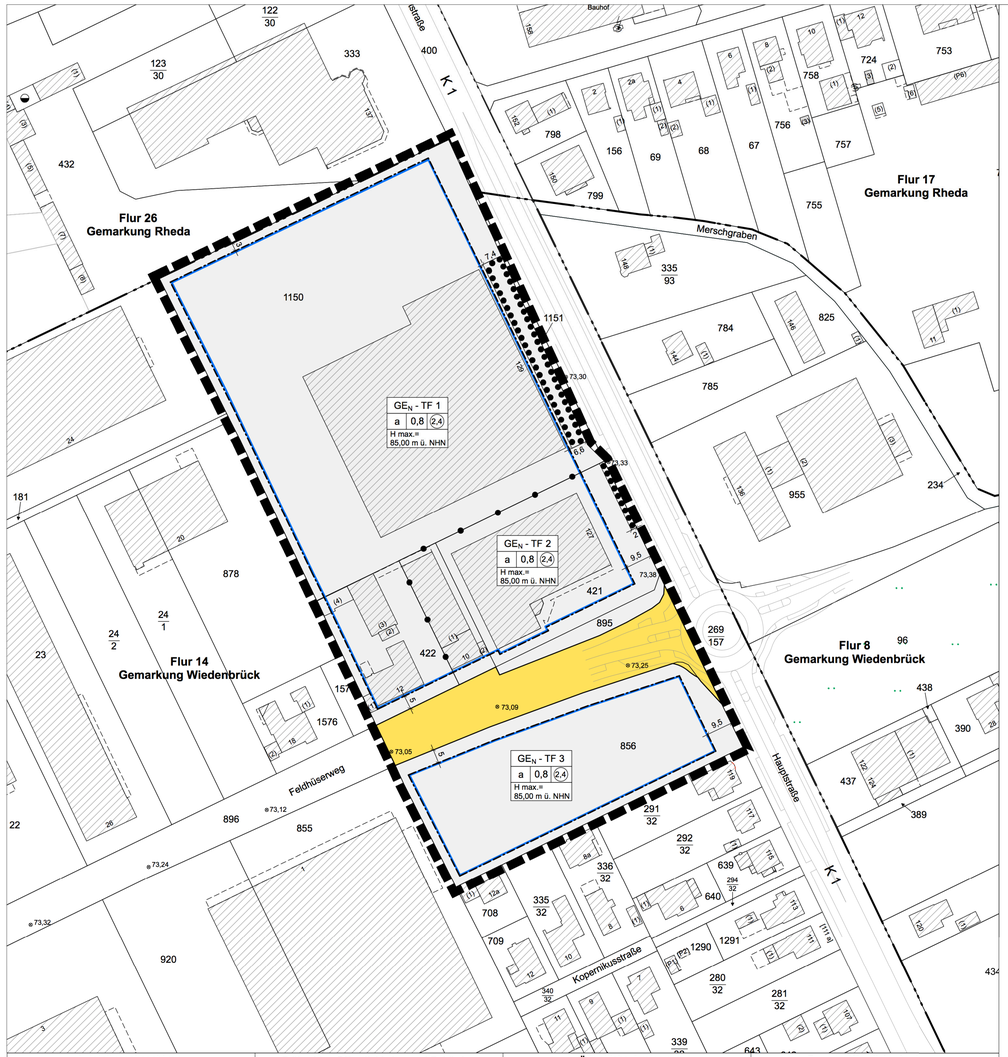


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE$_N$ — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

(2,4) — Geschossflächenzahl

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

73,09 — Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE$_N$ sind gem. § 1 (5) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE$_N$ TF 1 und TF 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und Apotheken gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente gem. Rheda-Wiedenbrücker Liste:
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Rheda-Wiedenbrücker Liste:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik
- (Schnitt-) Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE$_N$ TF 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und Apotheken gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente gem. Rheda-Wiedenbrücker Liste:
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Rheda-Wiedenbrücker Liste:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik
- (Schnitt-) Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

1.4 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.5 Die allgemein zulässigen selbstständigen Lagerplätze i. S. d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

1.6 Abweichend von 1.2 sind bei dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Non-Food-Discountmarkt) mit 693 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Flurstück 422, Flur 14, Gemarkung Wiedenbrück gemäß § 1 (10) BauNVO Änderungen und Erweiterungen zulässig, sofern keine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsfläche erfolgt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 3,0 m von der Außenwand des Gebäudes zurücktreten.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung - Hochstamm (HST), Stammumfang (StU) 16/18:

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

4.2 Die Grünsubstanzen auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 EINFRIEDUNGEN
Die privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße, Feldhüserweg) wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,8 m einzugrünen. Grundstückszufahrten/ -zugänge sind in einer Breite von jeweils maximal 7,5 m zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eibe	Taxus baccata
Liguster	Ligustrum vulgare

2 WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind mindestens 0,3 m unterhalb der Traufe bei geneigten Dächern bzw. unterhalb der Attika bei Flachdächern anzubringen.
Die Summe der Fläche aller Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

2.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m und eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten; ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten.

2.4 Ausgeschlossen sind:
- Lichtwerbung mit Laufschriften
- Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln
- Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden
- fluoreszierende Werbung
- Wechselbildwerbung

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen.
Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres möglich.

2. DENKMALSCHUTZ
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. ALTLASTEN
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 86 BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeit geahndet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 03.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Vorsitzender des BSUV

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.04.2018 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 16.04.2018 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2018 bis zum 31.08.2018 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrage

.....
Abteilung Stadtplanung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 10.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.03.2019 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Vorsitzender des BSUV

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2), § 4 (2) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 04.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.07.2019 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.07.2019 bis 29.07.2019 erneut öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Vorsitzender des BSUV

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am 23.09.2019 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

im Auftrage des Rates der Stadt

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ..... ortüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

Der Bürgermeister
im Auftrage

.....
Abteilung Stadtplanung

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
..... (bzgl. Bebauung)
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

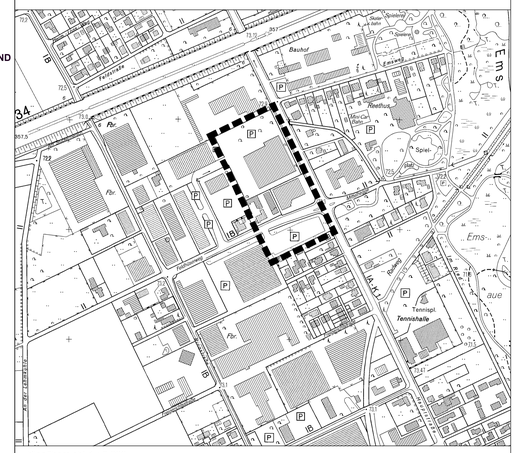
.....
Vermessungsbüro

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 402 A

„Gewerbegebiet

Hauptstraße/Feldhüserweg“



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	02.09.2019
Bearb.	LB / Bo
Plangröße	60 x 94
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9405-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de