

Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (§§ 7, 8, 34a); in der zuletzt geänderten Fassung
 - in Verbindung mit dem § 7 Nr. 1 der Gemeinschaftsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW, S. 666/5 GO NRW, 2023), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO, S. 3766), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Planzonenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GO NRW, S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
①.8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD	Satteldach (Dachneigung mindestens 30°)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Gebäude Katasterbestand
 benachbarte Bebauungspläne

50,37 m
 Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert nach zulässigen Nutzungen und Nutzungsmustern.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, Die **Ausnahmen** nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO): hier:
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 maximal 1 Wohnung je angelegene 450 m² Grundstücksfläche, in Summe höchstens jedoch 2 Wohnungen je Einzelhaus
 - in den WA 1.1- und den WA 1.2: Gebieten maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), höchstens hier: 0,3
- 2.2. Ausnahmsweise Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl: Als Ausnahme kann bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie von Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohnungen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH (§§ 16, 18 BauNVO):
 - a) Zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First) in Meter über NNH, höchstens, hier z.B. max. 83,3 m ü. NNH
 - b) Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachauflage), in Meter über NNH, höchstens hier z.B. max. 78,3 m ü. NNH
3. **Dachform:** Satteldach
- 3.1. Dachform und Dachneigung der Hauptbauteile: Die jeweils in den Teillflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in den Plankarten. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1. Bodendenkmale

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgebisch sowie erdschichtlich) Bodendenkmal oder Veränderung und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtfläche(n) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um einschneidende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 15 ff. und 17 DSchG NRW).

Der Erste Erdbeugebene sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. Ökologie / Bepflanzung

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Dachbegreenungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z. B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- unglifliche heimische Sträucher:
 - Amelanchier (laracki) (Felsenbirne)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix aurita (Öhrchenweide)
 - Salix cuneata (Grauweide)
 - Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Großbläume
 - Aesculus x hippocastanum 'Baumannii' (nicht fruchtende Rosskastanie)
 - Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
 - Quercus palustris (Sumpfeiche)
 - Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Mittelgroße Bäume
 - Acer campestre 'Queen Elizabeth' (Feldahorn)
 - Acer rubrum (Rothahorn)
 - Fraxinus angustifolia 'Raywood' (Purpureiche)
 - Gleditsia triacanthos 'Sorrento' (Gold-Gleditschie)
 - Liquidambar styraciflua (Schwarzahorn)
 - Ulmus 'Reisat'-Sorten (Resistente Ulme)
- Säulenförmige Bäume für reine Räume
 - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Pyramidenahnbuche)
 - Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Pyramideniche)

3. Altstätten

Altstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 21) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altstätte oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern eine Feststellung der Art und der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/ den Untergrund angetroffen werden.

4. Kampfmittel

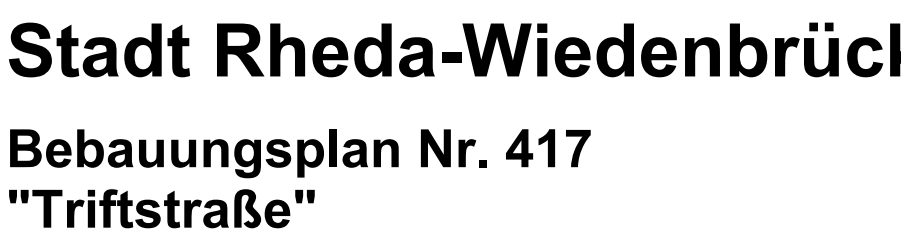
Eingriffe sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verbleibende Gegenstände oder auferwogene Bodenverfälschungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatlich Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

5. Einsichtnahme

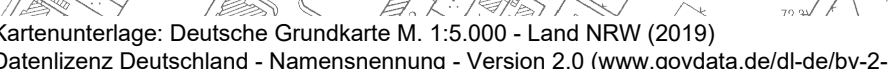
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

1. **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** in allen Teilsflächen des WA: Die jeweils in den Teilsflächen zulässige Dachform ergibt sich aus den Einträgen in der Plankarte. In allen Teilsflächen sind bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden auch andere Dachformen zulässig.
2. **Dachaufbauten und Dachschneitschnitte** in allen Teilsflächen sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° und nur in einer beschriebenen zulässig.
Im Spitzdachbereich (2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angrenzenden Bauteile, wie Dachguben, Zwerchbelg und Dachschneitschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten muss mindestens zwischen Dachschneitschnitt und Ortsgang mindestens 1,5 m.
3. **Der First: bzw. die Oberkante von Nebenschächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
4. **Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen** in allen Teilsflächen sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farbtönen zulässig. In den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind für nur untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig. Glasdachziegel, glasierte oder glänzend lackierte Dachsteine-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig.
In Zweelfelstufen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für geneigte Dachplatten sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seitenmatte-Glasur, Glasur, Glänzglas-Glasur, Schwarz-Mat-Glasur.
5. **Solaranlagen** in allen Teilsflächen des WA: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
 - 5.1. **Geneigte Dachflächen (Steildächer):**
Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; ausserdem, nicht parallel zur horizontalen verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
6. **Für Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind im gesamten Plangebiet neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
 - 6.1. **Außenwandflächen der Hauptbaukörper:**
 - Zementputz: Weiße und hell Gelb- und Grautönen (Definition: hell Gelb- und Grautönen) nach dem handeltüblichen Natural Color System; Farben aus dem gelben Farbbereich (8B0Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %).
 - Für Gebäudefassaden sind andere Farben zulässig.
 - Ziegel: Feuerrot, Graue, beige und hellgelbe, sandfarbige Farbtöne. Dunkelgrau Farbtöne sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achtgrau)
 - 6.2. **Untergeordnete Bau- / Fassadenanteile:**
 - Für untergeordnete Bauteile sind Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)	Der Beschluss des Rates vom gem. § 10 BauGB wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschätzte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein. Rheda-Wiedenbrück, den den (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den	



Entwurf M. 1:50



Beratung • Planung • Bauleitung

m Tie 1
9086 Osnabrück
E-Mail: [osnabueck@phh.uni-
osnabrueck.de](mailto:osnabueck@phh.uni-
osnabrueck.de)

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 11
Internet: www.nbb.org

pblh
PLANUNGSBÜRO HA

Proj. Nr. 19 056 011
Osnabrück, 26.03.20