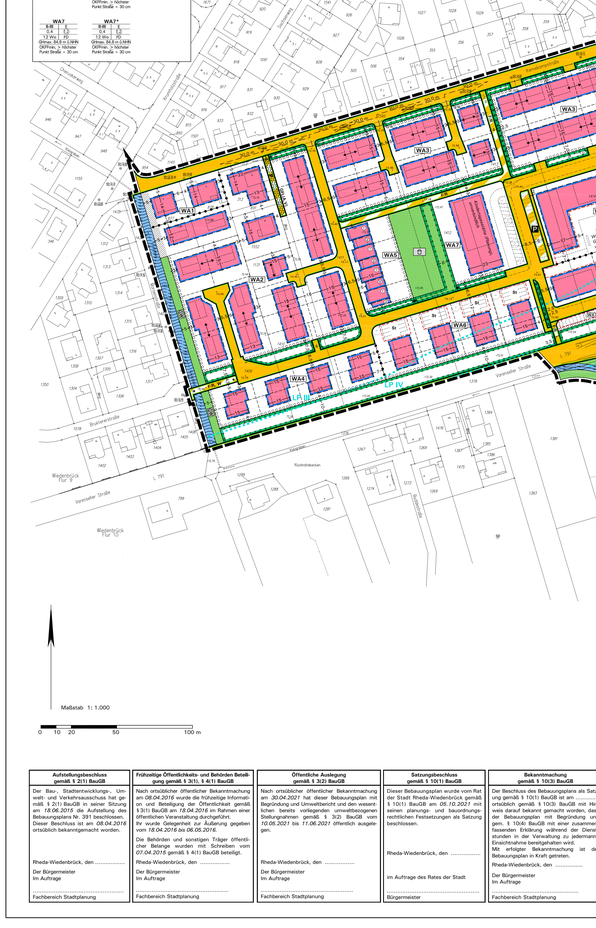
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 391 "Varenseller Straße / Kernekampstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Bau- Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuß hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 08.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.04.2019 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am 18.04.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 18.04.2019 bis 06.05.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2019 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.04.2021 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlich berührten vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 10.06.2021 bis 17.06.2021 öffentlich ausgelegen gen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 08.10.2021 mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Die Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB bekannt gemacht worden. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage: Im bestehenden Bereich. ..... (Ibrgl. Bebauung) ..... (Ibrgl. Flurstücksnachweis) Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist vollständig. Quelle: digitaler Planungsdaten-Bestand (Ver. DXF-Data) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrage ..... Fachbereich Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrage ..... Fachbereich Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrage ..... Fachbereich Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister	Rheda-Wiedenbrück, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrage ..... Fachbereich Stadtplanung	Gütersloh, den .... Vermessungsbüro Vornweg

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

Planzeichenverordnung (PlanzV); i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018); i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Landeswassergesetz (LWG NRW); i. d. F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA

12 Wo

GRZ 0,4

GFZ 1,2

Z
II
II-III

FHmax. 83.3 m ü.NHN

THmax. 80.3 m ü.NHN

GHmax. 84.8 m ü.NHN

Oö/FHmax. > Höhe Straße + 30 cm

1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA7/WA7* nach Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.2

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier z. B. 1,2

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 2 Vollgeschosse zwingend
- Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First) in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z.B. max. 83,8 m ü. NHN
- Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z.B. max. 80,3 m ü. NHN
- Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern als Höchstmaß, in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z.B. max. 84,8 m ü. NHN

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle oberbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF), siehe textliche Festsetzung D.2.3

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, hier Kettenhausbebauung, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
durch Baugrenzen festgesetzt
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone entlang Kleigraben auf privaten Grundstücken mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.3.2

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- FuB- und Radweg, öffentlich
- FuB- und Radweg sowie Wirtschaftweg, öffentlich
- Stellplatzfläche, öffentlich

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Ortsverteilerstation Gas (§ 9(1)12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Quartier-/Spielplatz mit Wegeführung
- Gebietseingrünung, siehe textliche Festsetzung D.6.6
- Gewässerrandstreifen, siehe textliche Festsetzung D.6.7

7. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier Kleigraben Bestand/Neuanordnung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen/-gebote (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

Pflanzgebot von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Einreihige Schnittheke, siehe textliche Festsetzung D.6.3

Hinweis: Die im Entwurf festgesetzte Wildstrauchhecke wird aufgrund der Planentwicklung aufgehoben und ersetzt durch Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (siehe textliche Festsetzung D.4.1) sowie eine einreihige Schnittheke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung D.6.3) ersetzt.

- Baumstandorte/Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.6.5

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.5.1

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen E.1 bis E.3

Dachform und teilweise Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig.

SD — Satteldach 50 mit ± 8: 25° – 45° Dachneigung
FD — Flachdach, mit max. Dachneigung 5°

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Schriftfeld und von Schttebenheiten jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger belastete Bereiche der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:
- Flächen für Stellplatzanlagen; Garagen sind nach § 12(6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports = Unterform von Garagen) sind von dieser Ausnahmeregelung ausgenommen.
- Tiefgarage: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, hier zur Begrenzung der Baubereiche unterbaut werden dürfen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB): Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und Müllsetzungsvorrichtungen für Bewohnern WA7 und WA7* (MFH) entlang der Varenseller Straße und Straße Am Nonenplatz

St — Stellplätze

Tg — Tiefgarage

GSt — Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 5 m

12. Nutzungsschablone

WA3	
Allgemeines Wohngebiet	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Wohneinheiten	Dachform und Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe
Traufe, First- und Gesamthöhen	
Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF)	

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

geplanter Kreisverkehr

geplante Bushaltestelle

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Vorgeschlagene Bäume (unverbindlich)

Vorgeschlagener Poller (unverbindlich)

Vorgeschlagener Glascontainerstandort (unverbindlich)

Vorgeschlagene Wohnhofgestaltung inkl. Fuß-/Radweganbindung

Höhenpunkte entlang der Gradiente gemäß Erschließungs- / Straßenausbauplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück and Röver Ingenieurgesellschaft Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021).

LULA: Bereich mit redaktionellen Klarstellungen/Änderungen nach der Offenlage, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

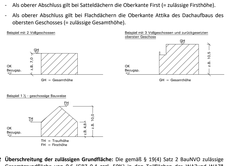
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in allen Teilflächen das WA: In den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Reihenhaus/Doppelhaushälfte zulässig. In den Teilflächen WA1, WA2, WA4 und WA6 sind bei Doppelhäusern/ Hausgruppenreihenhäusern nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppenreihenheit zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften/Hausgruppenreihenheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In den Teilflächen WA7 und WA7* sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18(1) BauNVO) über NHN: Die maximal zulässigen Traufe-, First- oder Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
- Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Satteldächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss gilt bei Satteldächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).
- Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses (= zulässige Gesamthöhe).



2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche: Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,8 (GRZ 0,4 zgl. 50%) in den Teilflächen des WA7und WA7* dürfen wie folgt überschritten werden:
- Durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,80

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF) z höchster Punkt der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Ok Fertige Erschließungsanlage; Straßenendausbau), gemessen im grundstücksangrenzenden Straßenraum des jeweiligen Baugrundstücks = 30 cm. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken sind beide Seiten (Straßenräume) zu berücksichtigen.

Grundlage: Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße" (Stadt Rheda-Wiedenbrück and Röver Ingenieurgesellschaft Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021)/ Diese wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten (siehe Hinweis F.3.).

2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

2.4.1 Gesamtzahlen – Solaranlagen in den Teilflächen WA4 – WA7/WA7*: Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschossen abgerückt Solaranlagen mit maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.5.1).

2.4.2 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten für Anlagen bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) im Sinne einer „Kettenhausbebauung" in der Teilfläche WA5:

In der Teilfläche WA5 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:
- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücks muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss muss zur jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.
- Auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1. Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Im Bereich des nördlichen Baufensters muss direkt an die nördliche Baugrenze gebaut werden.

Prinzipschnitt abweichende Bauweise
Beispiel Kettenhaus

3.2 Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien: Im allen Teilflächen des WA (gemäß § 23(3) Satz 3 BauNVO):

In allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets WA ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig zulässig, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen darf 4,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen sind zu beachten. Die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht.

3.3 Einschränkung (§ 23(5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen:

3.3.1 Im gesamten Plangebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie dauerhafte Müllsatzbehälter und sonstige überdachte Fahrradstellplätze im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 0,5 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Wirtschaftswegen und zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen ist. Diese Begrünung ist als Hecke (z. B. als Buchenschnitthecke) sowie als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.

3.3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in der in den Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang des Kleigrabens auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.2.

3.4 In allen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets WA sind **Nebengebäude** nur eingeschossig zulässig. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.3.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

4.1 Flächen: Versickerungsbereiche/Gebietseingrünung entlang der Varenseller Straße

Entwicklungsziele: Anlage naturnaher Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich Gebietseingrünung

Innerhalb der Flächen ist eine fachgerechte Anlage naturnaher, ökologisch hochwertiger Versickerungs- und Rückhaltebereiche (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren) vorzunehmen. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone bzw. gedrosselte Abgabe an den Vorfluter. Die Flächen sind mit einem geeigneten, artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion Bra. Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbeginland") einzusäen, und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Ergänzend ist zur Gebietseingrünung, Durchgrünung und positiven Unterstützung des örtlichen Kleinklimas in wechselnden Pflanzabständen eine lockere Bepflanzung mit gebiedenen Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen aus standortheimischen heimischen Laubgehölzen vorzunehmen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm sowie Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18). Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet und dürfen die Funktion der Mulden nicht beeinträchtigen.

Hinweis: Für das Plangebiet wurde eine Erschließungs-/Straßenausbauplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung/Entwässerungsplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück and Röver Ingenieurgesellschaft, Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) und wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4.2 Maßnahme: Versickerungs-/Spielplatzbereich

Entwicklungsziele: Anlage eines Spielplatzes mit naturnahen Bereichen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine ökologisch hochwertige, strukturreiche Grünfläche mit einem geringen Versiegelungsgrad, bespielbarer Freifläche (Spielplatz) sowie naturnaher, ökologisch hochwertiger Versickerungs- und Rückhaltebereiche (gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren) vorzunehmen. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone bzw. gedrosselte Abgabe an den Vorfluter. Die Mulden sind mit einem geeigneten, artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion Bra. Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbeginland") einzusäen, und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Ergänzend ist zur Gebietseingrünung, Durchgrünung und positiven Unterstützung des örtlichen Kleinklimas in wechselnden Pflanzabständen eine lockere Bepflanzung mit gebiedenen Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen aus standortheimischen heimischen Laubgehölzen vorzunehmen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm sowie Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18). Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet und dürfen die Funktion der Mulden nicht beeinträchtigen.

Hinweis: Für das Plangebiet wurde eine Erschließungs-/Straßenausbauplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung/Entwässerungsplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück and Röver Ingenieurgesellschaft, Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) und wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV und V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) einschlägig. Die Schallschutzanforderungen sind wie folgt zu erfüllen:

Lärmpegelbereich/ Außenlärmpegel	erf. R'w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV/ V festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Jugendzimmer), die zu den Straßen ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume von straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist. Grundlage: AKUS GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße" der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld, 13.10.2020.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nrn. 15 und 25a BauGB)

6.1 Extensive Flachdachbegrünungen in den Teilflächen WA4 – WA7/WA7*: Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtstärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptgebäuden die zu den Stafflegeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

6.2 Pflanzgebot in Vorgärten in den Teilflächen WA1 – WA3 und WA5: Die Vorgärten (siehe Hinweis F.2 „Definition Vorgarten") sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbaustein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6.3 Pflanzung einer einreihigen Schnittheckc: Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnittheckc mit einer Höhe von mind. 80 cm über Oberkante des Geländes zu pflanzen und standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter. Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4*).

Hinweis: Die im Entwurf festgesetzte Wildstrauchhecke wird aufgrund der Planentwicklung aufgehoben und durch eine Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Festsetzung D.4.1) sowie eine einreihige Schnittheckc gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung D.6.3) ersetzt.

6.4 Pflanzung Hausbaum: Zur Durchgrünung des Plangebiets und positiven Unterstützung des örtlichen Kleinklimas ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum / Laubbaum 2. Ordnung je abgeschlossene 250 m² Baugrundstück anzupflanzen. Die fachgerechte Anpflanzung ist jeweils nach Bezugsfertigkeit der Grundstücksflächen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bodenversiegelte Maßnahmen zur Steigerung der Vitalität der Privatbäume werden empfohlen (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4*).

6.5 Pflanzung Einzelbäume: In den gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18 in Pflanzgruben mit mind. 16 m³ durchwurzelbaren Raum (Pflanzsubstrate gemäß FLL) pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Stamm-/Anfahrschutz zu versehen. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden. Es wird empfohlen, Baumscheiben bzw. Pflanzflächen unter den Bäumen mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4*).

6.6 Gebietseingrünung: In den gekennzeichneten Flächen soll ein naturnaher Übergang zur freien Landschaft bewirkt werden. Dazu sind die Anpflanzung gliedernder Einzelbäume, Baumgruppen und Heckenzüge aus standortheimischen heimischen Laubgehölzen unter der Verwendung von mind. 10 Hochstämmen vorgesehen und entlang der östlichen Gebietsgrenze eine mindestens 2-reihige freiwachsende Wildstrauch/Baumhecken aus standortheimischen heimischen Gehölzen anzupflanzen. Vorrübergehender Schutz vor Wildverbiss, Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm sowie Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18 (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4*). Verbleibende Freiflächen sind mit einer geeigneten artenreichen Blumenwiesen aus Wildpflanzensaatgut (mind. 50 % Kräutanteil) regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Ursprungsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbeginland") einzusäen und extensiv zu pflegen, Mähgut ist abzutransportieren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Die Flächen sind nicht zu beleuch