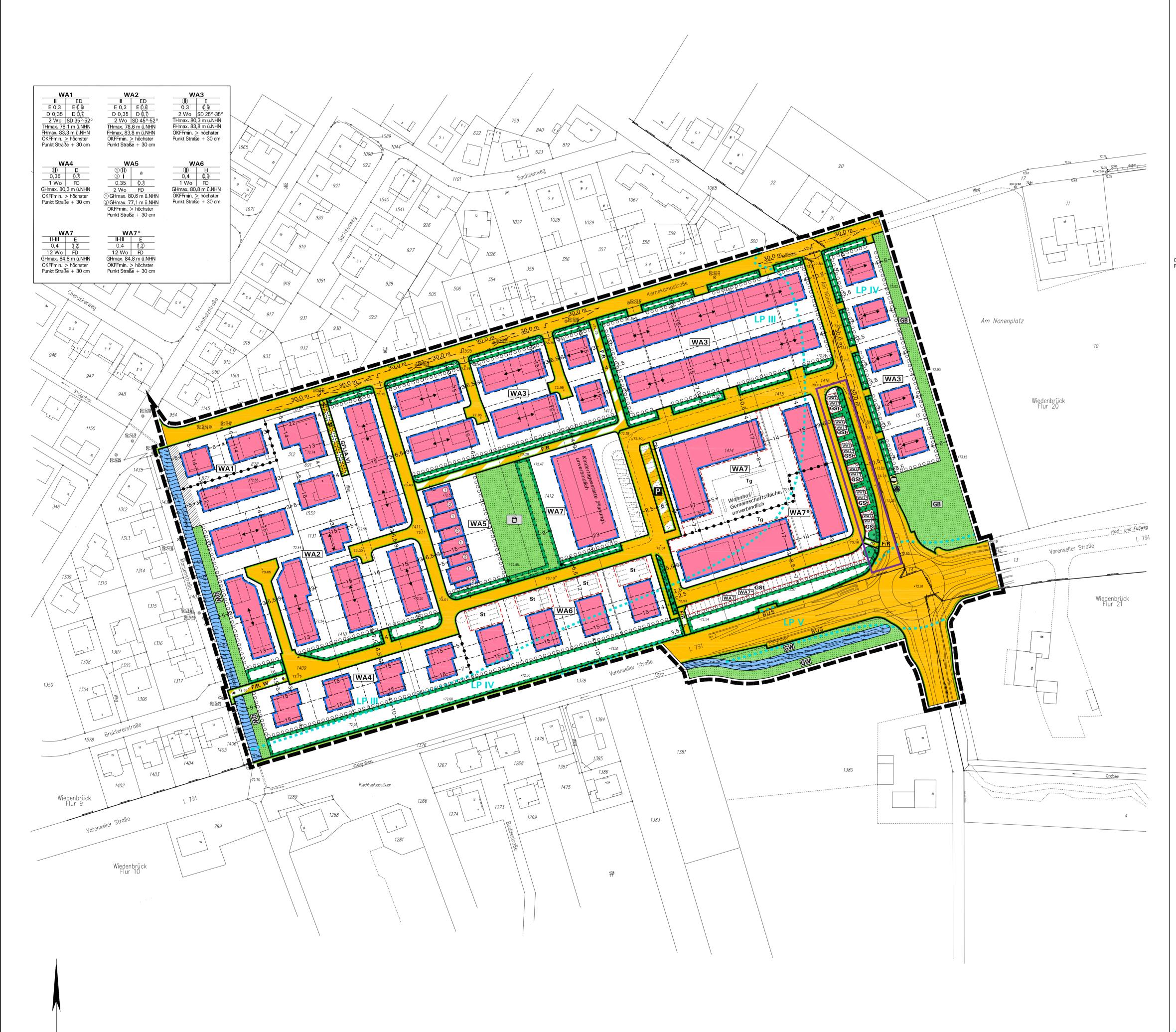
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 391

"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
welt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 08.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den	öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 18.04.2016 bis 06.05.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2015 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.04.2021 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 öffentlich ausgelegen. Rheda-Wiedenbrück, den	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 05.10.2021 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satz- ung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hin- weis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammen- fassenden Erklärung während der Dienst- stunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den	Die Planunterlage entspricht den forderungen des § 1 der PlanzV v. 18.12.1990. Stand der Planunterl im beplanten Bereich:
Im Auftrage Fachbereich Stadtplanung	Im Auftrage Fachbereich Stadtplanung	Im Auftrage Fachbereich Stadtplanung	im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister	Im Auftrage Fachbereich Stadtplanung	Vermessungsbüro Vormweg

Maßstab 1: 1.000

Zeichenerklärung und textliche Festsetzunger

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 (BGBI. 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 (BGBI. 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 Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher 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

Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohn-

(GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Maßangaben in Meter, z.B. 5 m 12. Nutzungsschablone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Wohneinheiten Dachform und Dachneigung Trauf-, First- und Gesamthöhen Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF)

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Vorgeschlagener Glascontainerstandort (unverbindlich)

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

nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen

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 Wohn-

ungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus/Kettenhauseinheit zulässig. In den Teilflächen

WA1, WA2, WA4 und WA6 sind bei Doppelhäusern/ Hausgruppeneinheiten nur 1 Wohnung

je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB

kann für Doppelhaushälften/Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zuge-

lassen werden. In den Teilflächen WA7 und WA7* sind maximal 12 Wohnungen je Wohn-

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NHN: Die maximal zulässigen Trauf-,

First- oder Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der

Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Satteldächern ergibt sich aus der Schnittkante der

Als oberer Abschluss gilt bei Satteldächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche: Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige

Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) in den Teilflächen des WA7und WA7*

Durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-

3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle überbaubaren Grundstücks-

flächen im Plangebiet: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF) ≥ höchster Punkt der

Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage; Straßenendaus-

bau), gemessen im grundstücksangrenzenden Straßenraum des jeweiligen Baugrundstücks

+ 30 cm. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken sind beide

Grundlage: Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 391 "Varenseller

Straße / Kernekampstraße" (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft

Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) Diese wird beim Fachbereich Stadt-

planung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten (siehe Hinweis

2.4.1 Gesamthöhen - Solaranlagen in den Teilflächen WA4 - WA7/WA7*: Bei Haupt-

höhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.5.1).

bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

grundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.

gebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach

angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagen-

festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z.B. durch Dachaufbauten für Maschinen-

räume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung

2.4.2 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen

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

Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seit-

Ab dem 1. Obergeschoss muss zur jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze der Bau-

Auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1.

Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Im Bereich des nördlichs-

In der Teilfläche WA5 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:

ten Baugrundstücks muss direkt an die nördliche Baugrenze gebaut werden.

und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des

Beispiel mit 3 Vollgeschossen und zurückgesetzten

GH = Gesamthöhe

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

gebäude bzw. Einzelhaus zulässig.

Beispiel mit 2 Vollgeschossen

Beispiel 1 ½ - geschossige Bauweise

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

obersten Geschosses (= zulässige Gesamthöhe).

GH = Gesamthöhe

dürfen wie folgt überschritten werden:

2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

lichen Grenzabstand gebaut werden.

Prinzipschnitt abweichende Bauweise

Beispiel Kettenhaus

Grundflächenzahl von höchstens 0,80

Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Vorgeschlagene Wohnhofgestaltung inkl. Fuß-/Radweganbindung

Höhenpunkte entlang der Gradiente gemäß Erschließungs-/ Straßenaus-

bauplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft

LILA: Bereich mit redaktionellen Klarstellungen/Änderungen nach der

Offenlage, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Vorgeschlagene Bäume (unverbindlich)

Vorgeschlagener Poller (unverbindlich)

geplanter Kreisverkehr

geplante Bushaltestelle

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1 bis WA7/WA7* nach Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern BauGB), hier z.B. maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Bestehende Bebauung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4, siehe text-

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier z. B. 1,2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl

2 Vollgeschosse zwingend

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

gebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Nutzungsmaßen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§§ 16, 18 BauNVO), siehe text-Zulässige Firsthöhe 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 Außen-

fläche 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

(OKFF), siehe textliche Festsetzung D.2.3

> Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächer sowie Stellung baulicher 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) Abweichende Bauweise, hier Kettenhausbebauung, siehe textliche Festset-

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): - = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich — 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

> Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Straßenverkehrsflächen, öffentlich

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

Straßenverkehrsflächen, privat Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich

Fuß- und Radweg sowie Wirtschaftsweg, öffentlich Stellplatzfläche, öffentlich

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

Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB) Wasserfläche, hier Kleigraben Bestand/Neuanordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schut zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie flanzbindungen/-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 Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.6.3

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

Baumstandorte/Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)

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 Dachform und teilweise Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig, SD 25° - 45° - Satteldach SD mit z.B. 25° – 45° Dachneigung

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Flachdach, mit einer Neigung bis einschließlich 5°

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen 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 Verund Entsorgungsträger inklusive 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 Einschränkung ausgenommen. Tiefgarage: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut

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

3.2 Überschreitung der Baugrenzen in 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 die Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrecht-

nung der Vollgeschossigkeit außer Betracht. 3.3 Einschränkung (§ 23(5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen:

lichen Abstandflächen sind zu beachten. Die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berech-

3.3.1 Im gesamten Plangebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze 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 der 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 bzw. Ursprunggebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") 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 gliedernden Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen aus standortheimischen heimischen Laubgehölzarten vorzunehmen (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 -100 cm sowie Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18). Entlang der Varenseller Straße ist in Abstimmung auf die Ausbauplanung der Straße der Charakter der örtlichen Allee durch entsprechende Einzelbaumpflanzungen zu erhalten. 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.

Entwicklungsziele: Anlage eines Spielplatzes mit naturnahen Bereichen für die Versicke-

4.2 Maßnahme: Versickerungs-/Spielplatzbereich

rung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine ökologisch hochwertige, strukturreiche Grünfläche mit einem geringen Versiegelungsgrad, bespielbarer Freiflächen (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 bzw. Ursprunggebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") 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 gliedernden Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen aus standortheimischen heimischen Laubgehölzarten 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 Flächenver-

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 und Röver Ingenieurgesellschaft, Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) und wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

siegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft sowie

betriebliche Zufahrten und Anbindungen für Fußgänger sowie Radfahrer nicht gestattet und

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 baulicher 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;

einsehbar über die Stadtverwaltung Rheda-Wiedenbrück) vorzunehmen.

Lärmpegelbereich/	erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für				
maßgeblicher Außenlärmpegel	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 ggf. 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 Kinderzimmer), die zu den Straßen ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom 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.

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

Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

textliche Festsetzung D.6.3) ersetzt.

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 Gesamtschichtdicke 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 Staffelgeschossen 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

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen

Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige

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, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

6.3 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke: Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke mit einer Höhe von mind. 80 cm über Oberkante des Geländes aus 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 (siehe textliche Festsetzung D.4.1) sowie eine einreihige Schnitthecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB (siehe

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 zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bodenverbessernde Maßnahmen zur Steigerung der Vitalität der Privatbäume werden empfohlen (Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis

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 durchwurzelbarem 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. Pflanzbeete unter den Bäumen mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen (Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4).

5.6 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 Laubgehölzarten 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: verpflanzte Sträucher, 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 % Kräuteranteil) regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Ursprungsregion 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") einzusäen und extensiv zu pflegen, Mahdgut ist abzutransportieren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Die Flächen sind nicht zu

.7. Gewässerrandstreifen

6.7.1 Bereiche entlang westlicher Plangebietsgrenze: Die Gewässerrandstreifen sind mit einem geeigneten, artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion bzw. Ursprunggebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.

6.7.2 Bereiche südlich Varenseller Straße: Die Gewässerrandstreifen sind mit einem geeigneten, artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion bzw. Ursprunggebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Südliche Randstreifen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18 zu bepflanzen, um den Charakter der örtlichen Allee zu erhalten (Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4). Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.

6.8 Zur Anpflanzung festgesetzte Gehölze/Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu ver-

legen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB). 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V) (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rheda-Wiedenbrück, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen

Soziale Wohnraumförderung (§ 9(1) Nr. 7 BauGB): Auf den Teilflächen WA7* dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in allen Teilflächen des WA: Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. In allen Teilflächen des WA sind bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Teilflächen WA1 – WA3 sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang: mindes-

1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. 1.4 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer in den Teilflächen WA1 – WA3 sind nur Beton-

dachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie 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 nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. Extensive Flachdachbegrünungen: Siehe Festsetzung D.6.1

5 Solaranlagen in allen Teilflächen des WA: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar-

1.5.1 Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis einschließlich 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.4.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

anlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anfor-

1.5.2 Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche 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.

1.6 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

1.6.1 Außenwandflächen der Hauptbaukörper: Zementputz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition "helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig. Ziegelmauerwerk: Rote bis sog. rotbunte und graue-, beige bis sog. sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau)

1.6.2 Untergeordnete Bau- / Fassadenanteile: Für untergeordnete Bauteile sind Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite

7 Gestalterische Einheit von Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern: Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sind Dachform- und Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW) **2.1** Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

2.2 Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhal-

Im gesamten Plangebiet sind zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern und Gabionen) möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

2.3 Im gesamten Plangebiet sind bei Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Stellplätze standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb StU 16 – 18 in Pflanzgruben mit mind. 16 m³ durchwurzelbarem Raum (Pflanzsubstrate gemäß FLL) pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzanlagen fachgerecht zu pflanzen. Für die ersten 4-6 Stellplätze ist ein Baum anzusetzen. Für alle weiteren 1-6 Stellplätze kommt jeweils ein zusätzlicher Baum hinzu. 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. Ergänzend wird empfohlen, Baumscheiben bzw. Pflanzbeete unter den Bäumen mit heimischen niedrig-wüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen (Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4).

4 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig (Hinweis: Geeignete Arten siehe Artenauswahlliste unter Hinweis F. 4).

.5 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken: Das vorhandene Geländeniveau ist bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet bereits erstellte Erschließungs-/Straßenausbauplanung anzupassen. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen. Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorplatzbereichen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohngärten sowie Terrassen erforderlich werden. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

Hinweis: Auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet bereits erstellte Erschließungs-, Straßenausbauplanung mit Bauhöhen etc. wird ausdrücklich verwiesen. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft, Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) und wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

handlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifels-

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwider

fällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangs bereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen. Wohngärten/Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westerschließung fallen ausdrücklich WG WG nicht hierunter.

Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

3. Niederschlagswasser und Geländeoberfläche Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse 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. Für das Plangebiet wurde eine Erschließungs-/Straßenausbauplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung/Entwässerungsplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft, Stand Februar 20212021 und Fortschreibung Juli 2021) und wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe

Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaß nahmen). Dachbegrünungen werden auch für Hauptgebäude mit Steildächern und Nebenanlagen ausdrücklich empfohlen. Für die im Gebiet festgesetzten Anpflanzungen sind vornehmlich Bäume und Sträucher der folgenden Auswahlliste zu verwenden. Zusätzlich ist die Bepflanzung der Grundstücke möglichst an dieser Auswahlliste zu orientieren.

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer oder kulturhistorisch bedeutsamer Laubgehölze für Anpflanzungen:

Bäume I. und II. Ordnung Hochstamm-Obstbäume, Regionalsorten Clapps Liebling Gellers Butterbirne Jakob Lebel Feldahorn Schöner aus Boskoo Hainbuche Weißer Klarapfel Holz-Apfel Knorpelkirsche Mehlbeere Große Schwarze Purpur-Erle Ontariopflaume Rotbuche Hauszwetschge Spitzahorn

Traubenkirsche Ulmus RESISTA® Rebona Winterlinde

Sträucher für Gehölzpflanzungen und Hecken

Hainbuche Rotbuche Haselnuss **Roter Hartriegel** Holz-Apfel Schw. Holunder Holz-Birne Hundsrose Vogelkirsche Kornelkirsche

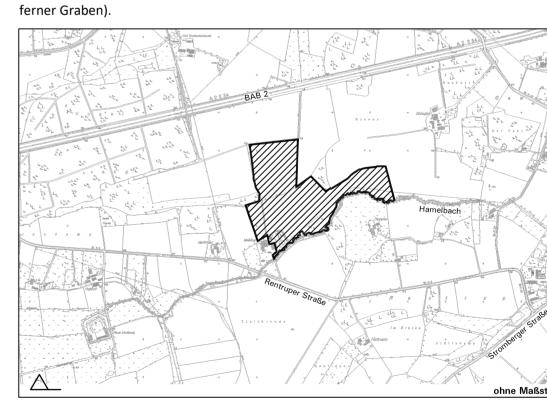
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 01.04.2020 im Zuge der 77. Änderung des Flächennutzungsplans, lässt die Lage des vorliegenden Planungsgebietes auf ein siedlungsgünstiges Gelände schließen, so dass archäologische Fundstellen zu vermuten sind. Daher ist eine archäologische Prospektion vor Beginn von Erschließungsarbeiten erforderlich. Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gemäß VV zum DSChG, RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gemäß § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund

Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

Private Pkw-Stellplätze Aufgrund des nach den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung durchschnittlich erhöhten Kfz-Bestands in Privathaushalten legt die Stadtverwaltung dabei einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen/Wohnung zu Grunde.

Die rechnerische Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat anhand des "vereinfachten Bewertungsmodells NRW" für die mit dem Bebauungsplan Nr. 391 zusätzlich ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft einen externen Ausgleichsbedarf im Umfang von 21.886 Biotopwertpunkten ergeben. Dieser soll durch anteilige Inanspruchnahme einer bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Ökokontos "Hof Meintrup" vollständig gedeckt werden (Gemarkung Sankt Vit, Flur 1, Flurst. 21 tlw., 22 tlw. und 23 tlw., Maßnahmen: Artenreiche Mähwiesen, Anlage gliedernder Elemente (Gehölzstreifen, Baumreihe etc.) und Renaturierung natur-



Zur Vermeidung baubedingter Tötungsrisiken und dem generellen Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind die allgemeinen Verbote des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. Danach gilt, dass Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ergänzend dazu ist die Baufeldfreimachung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Andernfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten durch eine fachkundige Person auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen

Des Weiteren sind additive Störungen für den Raum generell zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Nötigste zu beschränken. Es wird empfohlen, Lichtkegel unvermeidbarer Beleuchtungen nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren sowie Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen können zusätzlich durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc. deutlich gemindert werden. Ergänzend wirkt sich der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil bzw. mit einem Lichtspektrum mit Wellenlängen zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin deutlich konfliktmindernd aus. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flächen sind nicht zu beleuch-

10. Energie- und Wärmeversorgung der Gebäude

Für das Baugebiet wurde ein Fachbeitrag zum Thema "Energie/Energiekonzept" erstellt, der das Plangebiet auf eine energieeffiziente und klimagerechte Wohngebietsplanung überprüft hat. Für die Wärmeversorgung der Gebäude werden grundsätzlich für Einfamilien-/ Doppelhäuser der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie für die Mehrfamilienhäuser der Einsatz von Brennstoffzellen empfohlen. Für eine generelle ökologische Wärmeversorgung des Gebiets werden zudem die Gebäudeenergiestandards nach KfW-Effizienzhaus 55 oder höher und die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlage für die Nutzung regenerativer Energien empfohlen.

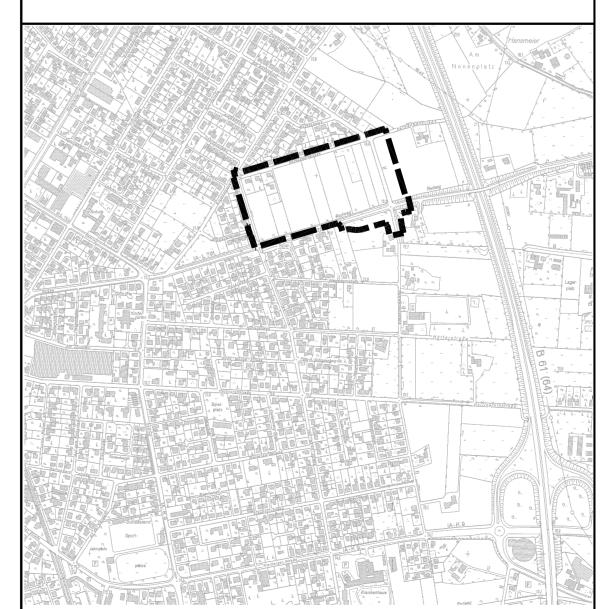
Grundlage: Fachbeitrag zum Thema Energie/Energiekonzepte in Neubaugebieten – Bebauungsplan 391 Rheda-Wiedenbrück (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Energielenker projects GmbH (Greven); Stand Oktober 2020). Dieser wird beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 391 "Varenseller Straße / Kernekampstraße" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 214 "Kernekampstraße" sowie einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 "Kernekampstraße". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 391 werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 214 und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 214 und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 gelten weiterhin fort. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 391 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft,

LILA: Redaktionelle Klarstellungen/Änderungen nach der Offenlage, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

sondern "lebt wieder auf".

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: **BEBAUUNGSPLAN NR. 391**



"Varenseller Straße / Kernekampstraße"

iemarkung Wiedenbrück, Flur 9,10,20 und 21 Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000 aßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 168 cm x 90 cm Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung ischmann Loh Stadtplaner PartGmbB

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Lo