

# A PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**WR** Reine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend

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

- O Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 1 Gebäude mit Hausnummer
- 73,54 Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN
- Stellplätze

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. 89 BauO NRW 2018**

- 30 ° Dachneigung

# B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 1.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - 2.1 Straßenverkehrslärm  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallschutzniveau von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß E <sub>tr,Rw,res</sub>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	50	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Grundlage der Festsetzung:  
DEKRA Automobil GmbH (18.10.2019); Prognose von Schallmissionen. Bericht-Nr. 21486/A26693/553463026-B02

# C HINWEISE

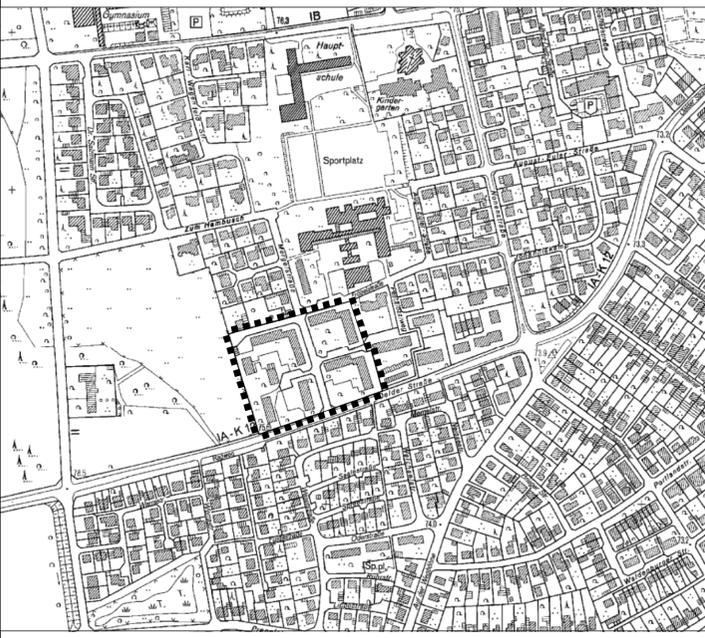
- 1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**  
Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 86 BauO NRW 2018 (Bußgeldvorschriften) und können entsprechend gehandelt werden.
- 2. Artenschutz**  
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

- 3. Bodenfunde**  
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 (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und Gutachten**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienstzeiten bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück, im Fachbereich Stadtplanung und Baordnung, Rathaus, Rathausplatz 1, 33378 Rheda-Wiedenbrück sowie auf den Internetseiten der Stadt Rheda-Wiedenbrück ([www.rheda-wiedenbrueck.de](http://www.rheda-wiedenbrueck.de), Menüpunkte Umwelt, Bauen & Verkehr - Bauleitplanung) eingesehen werden.
- 7. Luftwärmepumpen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass von Luftwärmepumpen ggf. Emissionen ausgehen, die die Grenzwerte für reine Wohngebiete in der Nacht (35 dB(A)) überschreiten. Der Immissionsschutz ist bei der Planung solcher Anlagen z.B. durch einen geeigneten Anbringungsort zu berücksichtigen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

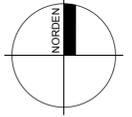
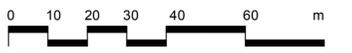
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichnverordnung 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), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**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.

# Stadt Rheda-Wiedenbrück Bebauungsplan Nr. 227 "Frankenbrink" - 4. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	26.05.2021
Bearb.	LB
Plangröße	74 x 54
Maßstab	1 : 1.000



Planbearbeitung:

**WP/WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

## Beschluss zur Änderung gemäß § 2 (1) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 03.05.2018 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Dieser Beschluss ist am 29.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rheda-Wiedenbrück, den .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage  
.....  
Abteilung Stadtplanung

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.05.2020 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage  
.....  
Abteilung Stadtplanung

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

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 03.09.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.01.2021 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.01.2021 bis 24.02.2021 öffentlich ausliegen.  
Die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.01.2021 bis 24.02.2021 durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage  
.....  
Abteilung Stadtplanung

## Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB am 05.10.2021 mit seinen planungs- und baurechtlichen 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 ..... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung 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

## Planunterlagen

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