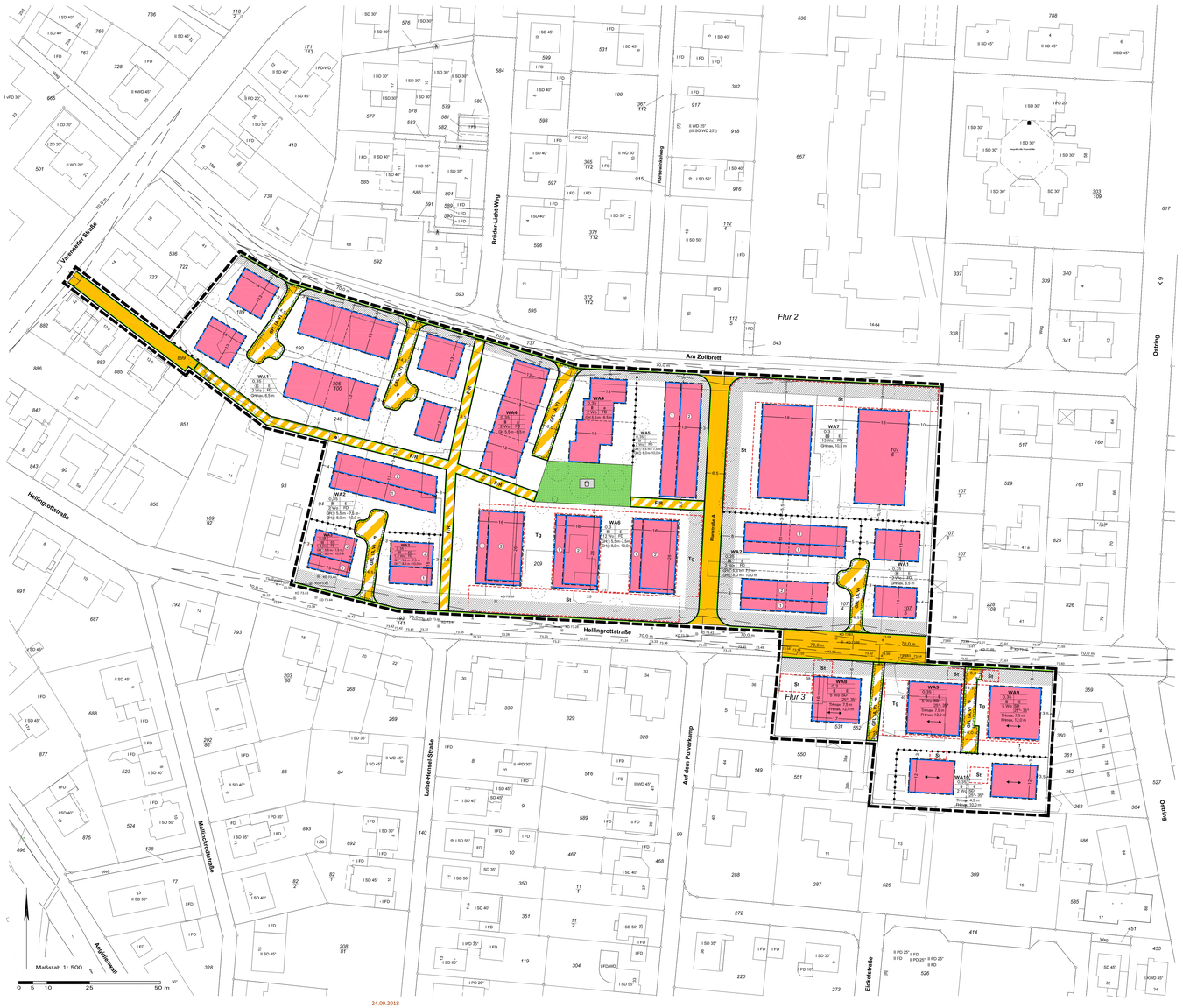
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 405 "Wohngebiet Pflug"



24.09.2018

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);
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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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

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 WA10 nach Nutzungsschablonen 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. 0,35, siehe textliche Festsetzung D.2.3

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):

- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 2 Vollgeschosse zwingend
- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 3 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z.B. 6,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z.B. 10,5 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter bei Flachdächern, hier z.B. 10,5 m
- Zulässige Gesamthöhe in Meter bei Flachdächern als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 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)

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- durch überbaubare Grundstücksfläche

Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.2

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

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

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Quartierplatz als Spielplatz mit Wegeführung

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen E

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

- Satteldach SD mit z.B. 30° – 45° Dachneigung
- Flachdach

7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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 Ver- und 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 und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nach § 12(6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig
- Tiefgarage: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

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

Maßangaben in Meter, z.B. 5 m

8. Nutzungsschablone

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

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.

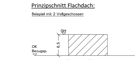
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in allen Teilflächen des WA: In den Teilflächen WA1 – WA5 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus/Kettenhauseinheit zulässig. In der Teilfläche WA3 ist zudem bei Doppelhäusern nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In den Teilflächen WA6 und WA7 sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Teilflächen WA8 und WA9 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus den jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des WA:

- 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 Brüstung oder die Oberkante Attika des Dachaufbaus (= zulässige Gesamthöhe).

Prinzipschnitt Flachdach:



Beispiel mit 3 Vollgeschossen

2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße bzw. Verkehrsfläche in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn- oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Hinweis: Für das Plangebiet ist eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt worden. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft) und wird beim Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten (siehe Hinweis F.9.).

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA6, WA7 und WA9: Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,45 (GRZ 0,3 zzgl. 50%) in den Teilflächen WA6 und WA7 sowie von 0,525 (GRZ 0,35 zzgl. 50%) in der Teilfläche WA9 dürfen wie folgt überschritten werden:

- in der Teilfläche WA6 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,60 und
- in der Teilfläche WA7 durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,60 und
- in der Teilfläche WA9 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,60.

2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

2.4.1 Gesamthöhen – Solaranlagen in den Teilflächen WA1 – WA7:

- Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angeordnete Solaranlagen um 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 durch die Art der Einrichtung 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 den Teilflächen WA4 und WA5:

In den Teilflächen WA4 und WA5 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:

- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke 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 nördlichsten Baugrundstücks muss direkt an die nördliche Baugrenze gebaut werden.

Prinzipschnitt abweichende Bauweise Beispiel Kettenhaus

3.2 Einschränkung (§ 23(5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen in allen Teilflächen des WA:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich müssen sie mindestens 1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen wahren, 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 In allen Teilflächen des WA sind **Nebengebäude** nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.2.

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

4.1 CEF-Maßnahme – Vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich von beeinträchtigten Lebensräumen:

Ersatzquartiere für Fledermäuse: Im Bereich des Flurstücks Nr. 1/1 (Plangebiet südlich der Hellingrottstraße) oder im Umfeld sind aus Gründen der Vorsorge insgesamt vier Fledermauskästen und ein Großraumkasten anzuordnen.

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die genaue Lage, Anordnung, Ausrichtung und Art der Nistkästen mit einer fachkundigen Person abzustimmen und die Installation im Gelände zu begleiten.

Grundlagen: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug" Plangebiet Süd, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Oktober 2017.

5. Gründerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Extensive Flachdachbegrünungen in den Teilflächen WA1 – WA7: Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationsaufschicht 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 das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V) private Straßenverkehrsflächen: 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 räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 4,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen.

6.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG): Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung mit Flächensongaben, Bauhöhen etc. erstellt worden. Diese wird Grundlage der Versickerung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft) und wird beim Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten (siehe Hinweis E.10.).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in allen Teilflächen des WA: Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragen in der Plankarte. In den Teilflächen WA8 – WA10 sind bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Teilflächen WA8 – WA10 sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° 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 Giebel mindestens 1,5 m.

1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkants des Hauptfirsts liegen.

1.4 Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer** in den Teilflächen WA8 – WA10 sind nur Betondachsteine 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 Dachsteinen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*

1.5 Solaranlagen in allen Teilflächen des WA: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:

1.5.1 Flachdächer:

- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.4
- Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 2 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 1 m bei Nebenanlagen einhalten.
- Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.4.2).

1.5.2 Geneigte Dachflächen (Steildächer):

- 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 Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1) darf im gesamten Plangebiet höchstens 0,5 m betragen.

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

1.7.1 Außenwandflächen der Hauptbaukörper:

- Zementputz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Material 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: Graue-, beige bis sog. sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau)

1.7.2 Untergeordnete Bau- / Fassadenanteile:

- Für untergeordnete Bauteile sind Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 17,5 je Fassadenseite zulässig.

1.8 Gestalterische Einheit von Doppel- und Kettenhäusern im WA3 – WA5: Bei Doppel- und Kettenhäusern sind Dachform- und Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gebäudehöhe (Sockel-, Wand- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

2. Definition Vorgarten (VG)

Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vordefinierter Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen.
Prinipskizze 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 dies nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

In Anlehnung an § 9(3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeveränderungen - auch in geringer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.

4. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energiemsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieträger, energieoptimierte Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Dachbegrünungen werden besonders für Hauptgebäuden mit Flachdächern und Nebenanlagen ausdrücklich empfohlen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z.B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldahorn	Kornelkirsche
Hainbuche	Haselnuß
Traubenkirsche	Weißdorn
Vogelkirsche	Schlehe
Eberesche	Schwarzer Holunder
Walnuß	Schneeball
Heimische Weiden	Flieder
Heimische Obstbäume	Heimische Wildrosen
Faulbaum	Heimische Beerensträucher
Eichen	Roter Hartriegel
Felsenbirne	Europäisches Pfaffenhütchen
Weißdorn	Berberitze
	Rote Heckenkirsche

5. 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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Altlasten

Im Rahmen der Untersuchung des Untergrundes zur Errittung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung (Dr. E. Horstheinke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 27.05.2016) wird dokumentiert, dass die Ergebnisse keine Hinweise auf Schadstoffeinträge liefern, die als Folge des ehemaligen Fabrikbetriebs oder der diversen Nachfolgenutzungen entstanden sind. Im Gegensatz dazu liegen in den Auffüllschichten befestigter Oberflächen schlackenartige Auffüllungen vor, die durch PAK und unterpeordnet auch durch Schwermetalle belastet sind. Im Untergrund der westlichen Ausfüllfläche (ehemaliger Teich) die Gehalte an PAK den Prüfwert für Benzo(a)pyren der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzungskategorie Wohnbebauung. Das belastete Material ist gemäß Gutachter im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen aufzunehmen und einer gesonderten Verwertung zuzuführen.

Ergänzend wird im Gutachten festgehalten, dass hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung zusätzlich zu beachten ist, dass in Teilbereichen der nordöstlichen Fläche oberflächennah organische Böden anstehen, die einen sehr begrenzt tragfähigen Untergrund bilden. Die eingeschränkte Baugrundqualität ist vor allem bei oberflächennahen Gründungen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Flächen des Geländes, welche zukünftig für die Nutzung durch Wohnbebauung vorgesehen sind, zusätzlichen Maßnahmen zur Revitalisierung zu unterziehen. Dies bedeutet vor allem die vollständige Entfernung vorhandener Oberflächenbefestigungen. Auch die PAK-belasteten schlackenhaltigen Auffüllungen sind zu entfernen. Bezüglich weiterer Empfehlungen wird an dieser Stelle auf das Gutachten verwiesen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

7. Kampfmittel

Gemäß Belastungskarte/Bombenübersichtskarte (Stand: 16.02.2007) des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg ist der westliche Teil des nördlichen Plangebiets Teil des 11.07 Bombardierungsgebiets. Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

8. 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.

9. Erschließungsplanung

Für das Plangebiet ist eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt worden. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft) und wird beim Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10. Entwässerungsplanung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung mit Flächenangaben, Bauhöhen etc. erstellt worden. Diese wird Grundlage der Versickerung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft) und wird beim Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hinweis zur Lesart F.10:

Die Entwässerungsplanung des Plangebiets bezieht sich auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Privatgrundstücke ist jeweils ein eigener Versickerungsnachweis entsprechend Festsetzung D.6.3 zu erbringen.

Grundlage hierfür kann die konzeptionelle Betrachtung des Büros Röver aus April 2017 sein:

siehe
Weitere Planbestandteile
- Gutachten
- A2 Entwässerungskonzept.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

BEBAUUNGSPLAN NR. 405

„Wohngebiet Pflug"

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2 und 3 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 157 cm x 90 cm

Nord

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	**Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB**
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 30.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 29.11.2018 gez. Effertz Vorsitzender des BSUV	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.06.2017 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am 11.07.2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2017 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 04.12.2018 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Goldau Abteilung Stadtplanung
Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	**Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB**
Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 05.03.2018 die städtebauliche Rahmenplanung (Stand: Februar 2018) als inhaltliche Basis für die Entwurfsunterlagen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.06.2018 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 18.06.2018 bis 22.