Bebauungsplan Nr. 426 „Waldsiedlung-Ost“ und 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück

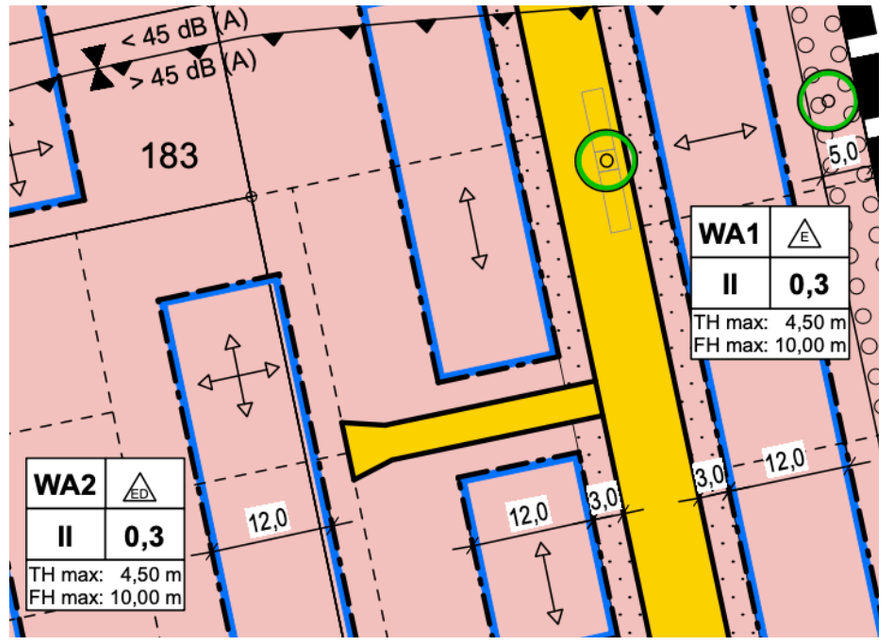
- Was ist Bauleitplanung?
- Rahmenbedingungen
- Inhalte und Ziele der Bauleitplanung
- Weiteres Verfahren
- Diskussion und Fragen

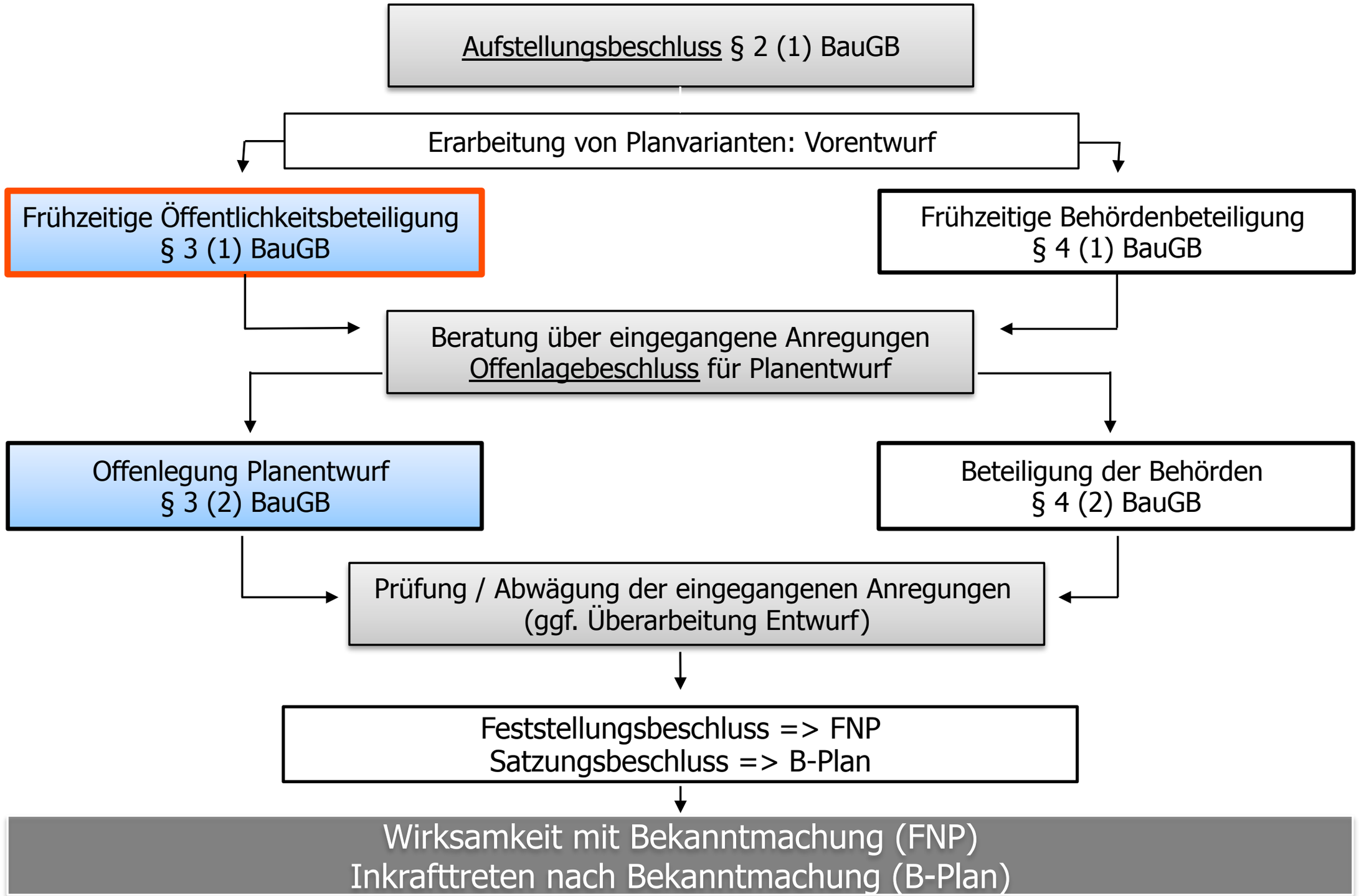
Flächennutzungsplan

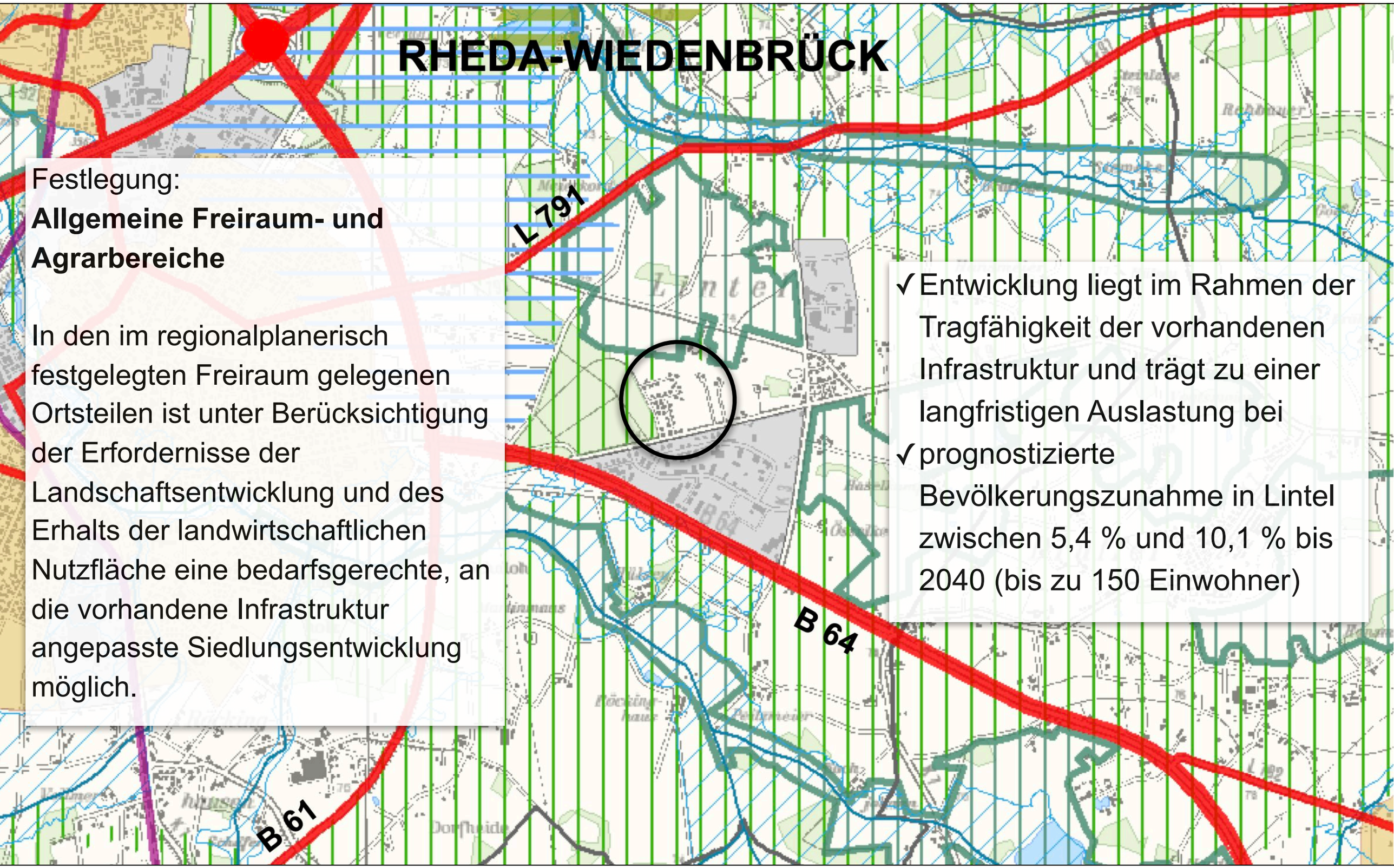
- vorbereitende Bauleitplanung
- Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet z.B. gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche etc.
- Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten

Bebauungsplan

- Verbindliche Bauleitplanung
- Konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Entwicklungsgebot“)
- Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Lage und ggf. Zweckbestimmung von Verkehrsflächen, Grünflächen…
- Wird als Satzung beschlossen und hat somit Rechtsnormcharakter




Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB
Erarbeitung von Planvarianten: Vorentwurf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB
Beratung über eingegangene Anregungen Offenlagebeschluss für Planentwurf
Offenlegung Planentwurf § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB
Prüfung / Abwägung der eingegangenen Anregungen (ggf. Überarbeitung Entwurf)
Feststellungsbeschluss => FNP
Satzungsbeschluss => B-Plan
Wirksamkeit mit Bekanntmachung (FNP)
Inkrafttreten nach Bekanntmachung (B-Plan)



Festlegung:
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

- ✓ Entwicklung liegt im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und trägt zu einer langfristigen Auslastung bei
- ✓ prognostizierte Bevölkerungszunahme in Lintel zwischen 5,4 % und 10,1 % bis 2040 (bis zu 150 Einwohner)

Bebauungsplan 426 „Waldsiedlung-Ost“ / 100. Änderung FNP

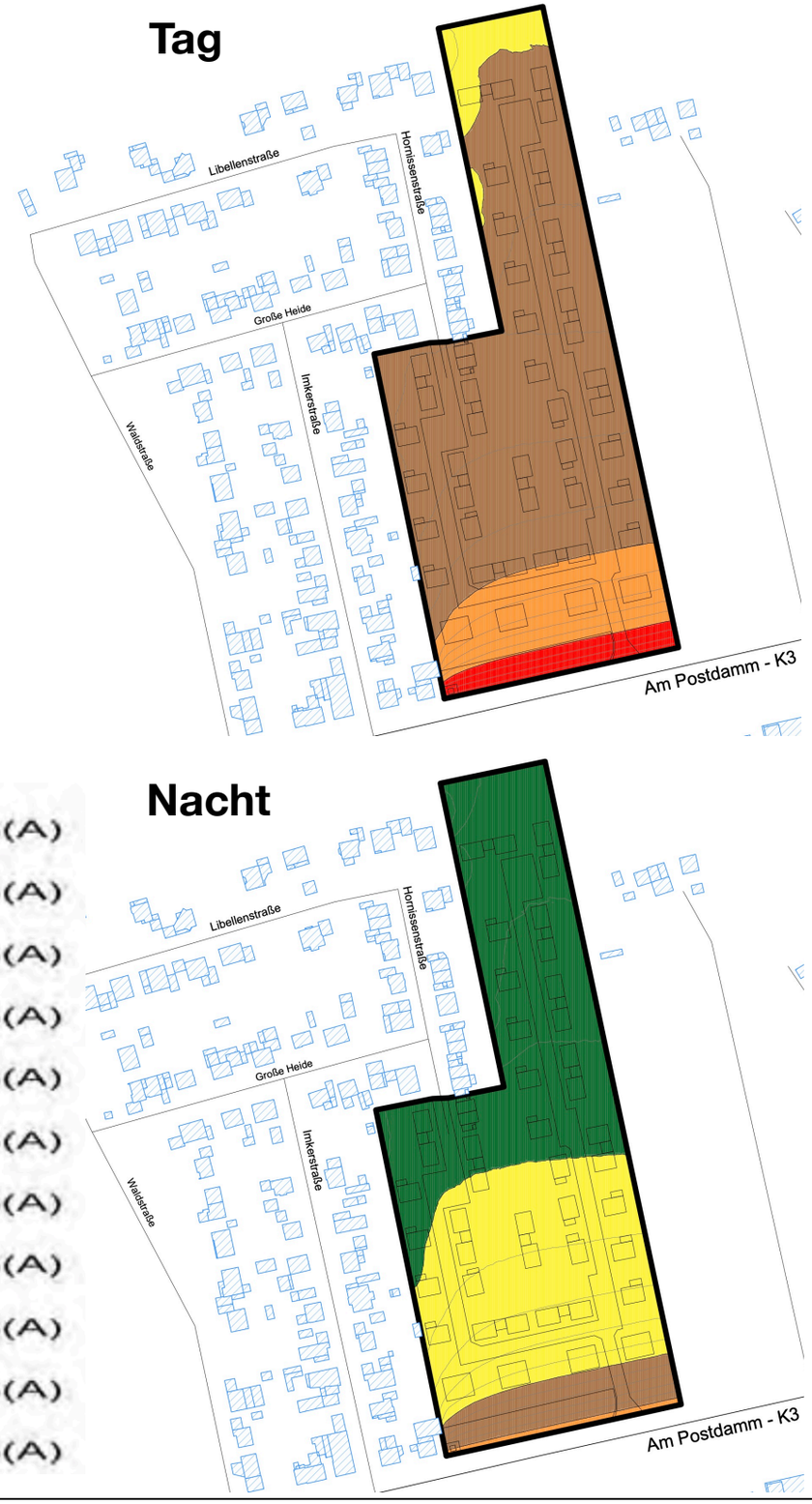
Lageplan

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück

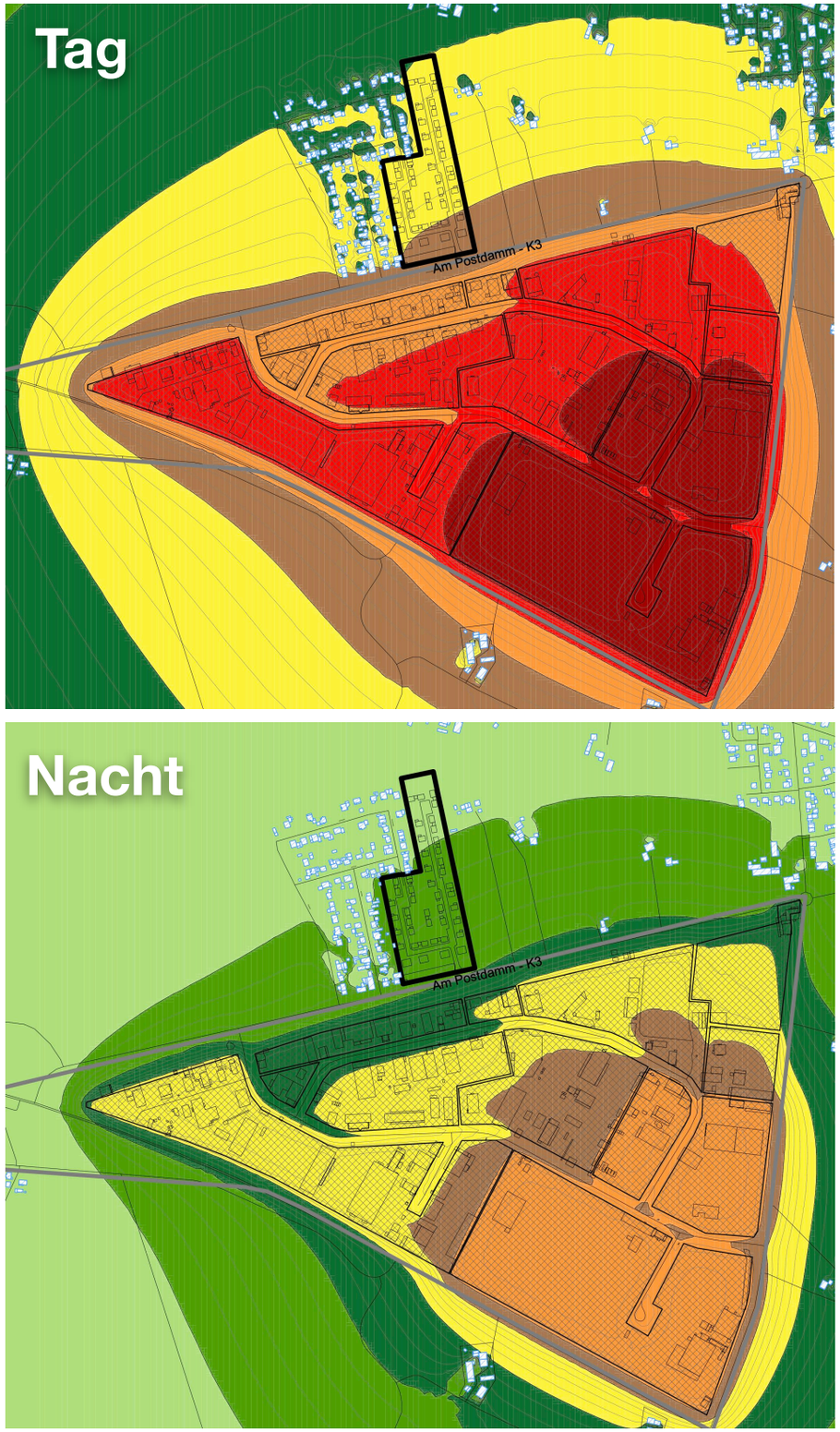
Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, 06.12.2021)

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden in Teilbereichen überschritten
- Passive Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich (Schalldämmmaße der Außenwände, schalldämmende Lüftungseinrichtungen)



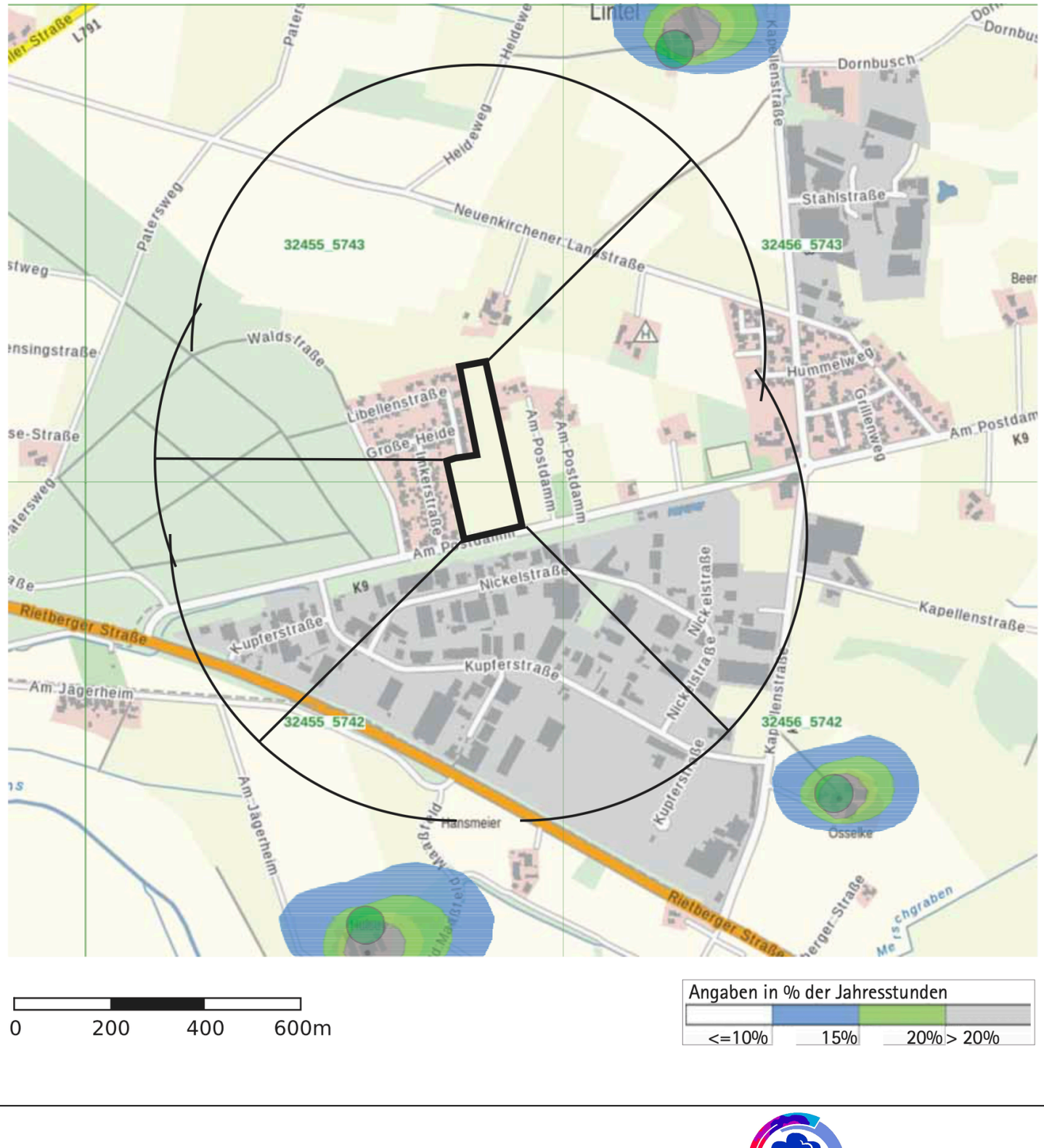
Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, 06.12.2021)

- Eine Beeinträchtigung durch das angrenzende Gewerbegebiet Lintel-Süd ist nicht zu befürchten
- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet wurde die bestehende Waldsiedlung als Immissionsort berücksichtigt



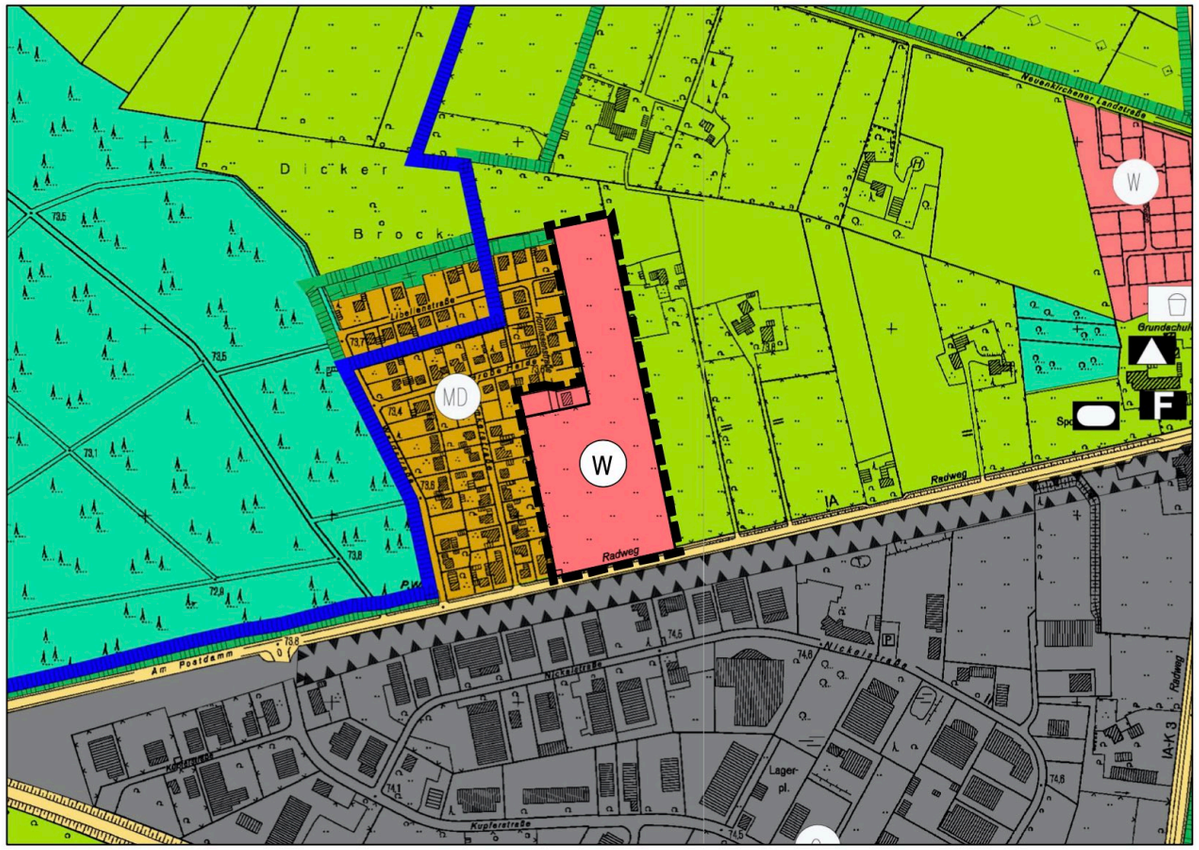
Geruchsgutachten (Akus GmbH, 06.12.2021)

- Ermittlung der Geruchsimmissionen von den umgebenden Tierhaltungsbetrieben
- Geruchsstundenhäufigkeiten von 2 % im Plangebiet
- Der Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete wird eingehalten (GIRL)
- Keine Befürchtungen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch das neue Wohngebiet weiter eingeschränkt werden



Bebauungsplan 426 „Waldsiedlung-Ost“ / 100. Änderung FNP

Flächennutzungsplan



Legende:

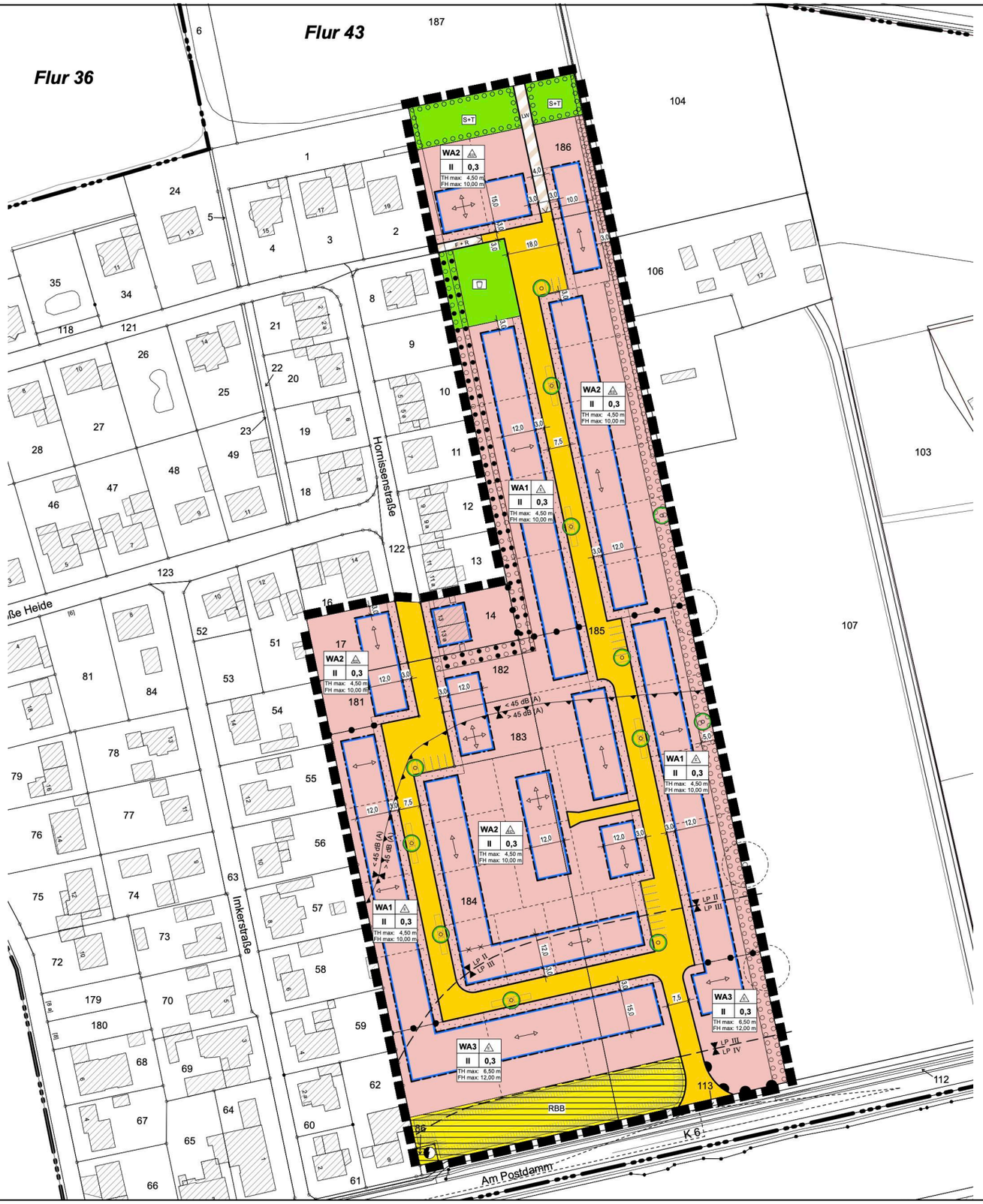
- Geltungsbereich der 100. Änderung
- W — Wohnbaufläche
- Dorfgebiete
- Fläche für die Landwirtschaft

Städtebauliches Konzept

- Ca. 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser)
- Vier Mehrfamilienhäuser im südlichen Plangebiet mit je max. 6 Wohneinheiten
- Kinderspielplatz im Norden neben Wendeanlage, die temporär als Quartiersplatz genutzt werden kann
- Anknüpfungspunkte an bestehende Waldsiedlung
- Aufweitungen der Verkehrsflächen für Stellplätze im öffentlichen Raum
- Erhaltung und Ergänzung von Grünstrukturen
- Regenrückhaltebecken im Süden

Bebauungsplan 426 „Waldsiedlung-Ost“ / 100. Änderung FNP

Bebauungsplan



WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan 426 „Waldsiedlung-Ost“ / 100. Änderung FNP

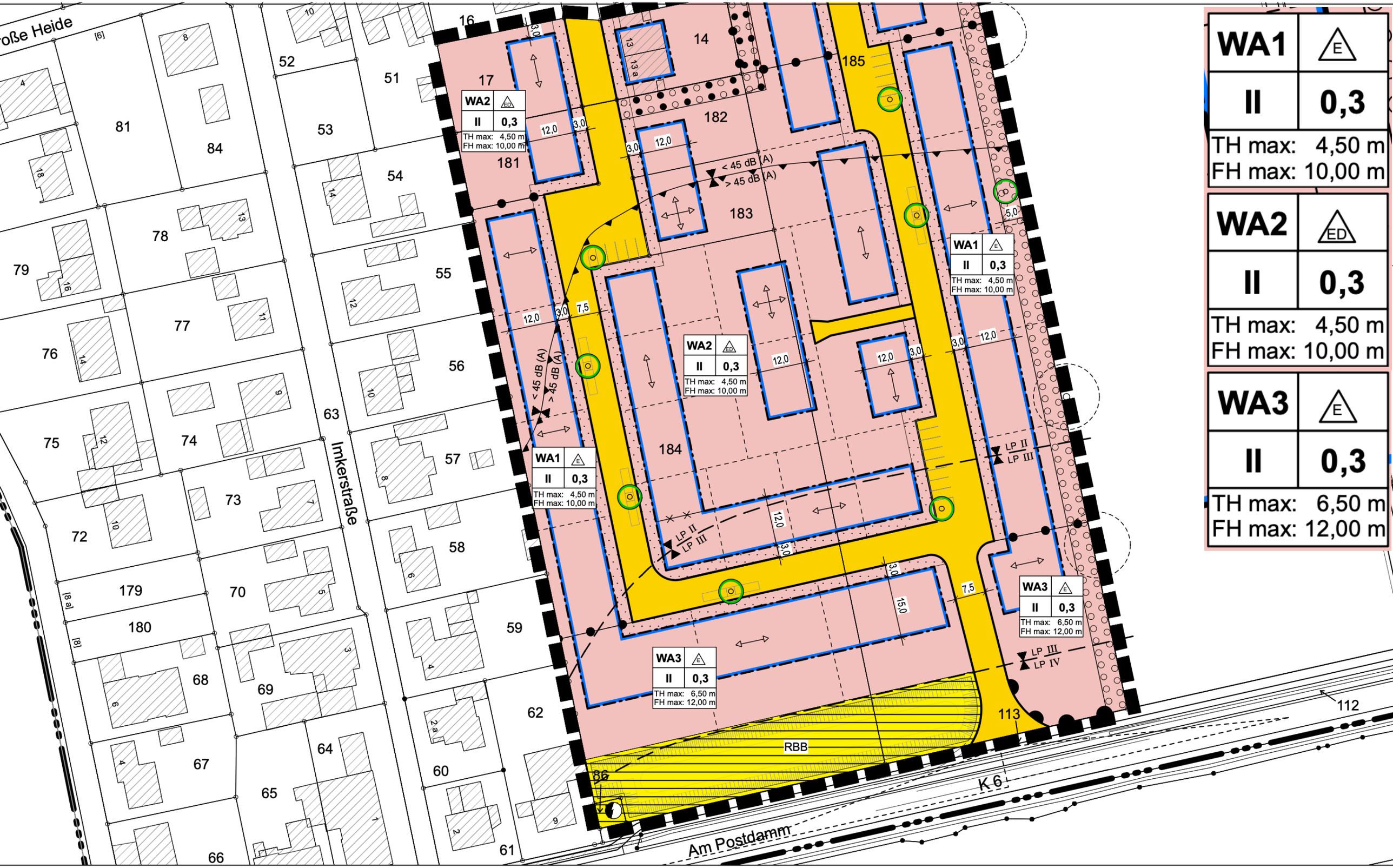
Bebauungsplan

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan 426 „Waldsiedlung-Ost“ / 100. Änderung FNP

Bebauungsplan



WA1	E
II	0,3
TH max:	4,50 m
FH max:	10,00 m

WA2	ED
II	0,3
TH max:	4,50 m
FH max:	10,00 m

WA3	E
II	0,3
TH max:	6,50 m
FH max:	12,00 m

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

4.2 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 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 Schalldämmmaß 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, Bäder und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R’w.res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB (A)	30	-
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R’w,res hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der Aufweitungen für Stellplätze sind gem. Planeintrag 10 heimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung gem. Pflanzliste C zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten) abzustimmen. Die Standorte sind danach geringfügig verschiebbar.

6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot festgesetzten Flächen entlang der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind gemäß Pflanzliste (A, B) mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Dabei ist in der Pflanzfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze gemäß Eintragung in der Planzeichnung je ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung gem. Pflanzliste C zu integrieren. Die Standorte sind danach geringfügig verschiebbar.

6.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind gemäß Pflanzliste (A, B, C) mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Zur Förderung von Rückzugsräumen von Gebüschbrütern sind dabei 50% bewehrte Gehölze gem. Pflanzliste A (Weißdorn, Hundsrose, Schlehe) zu pflanzen.

6.4 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gem. Pflanzliste B oder ein Obstbaum zu pflanzen.

6.5 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.6 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 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.

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen.
Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

2. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot, braun oder anthrazit einzudecken. Solaranlagen sind jedoch allgemein zulässig.

3. EINFRIEDUNG

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken zulässig. Zäune sind nur hinter den genannten Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

4. DOPPELHÄUSER

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und gleicher Dachneigung auszuführen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen.
Für die Außenwände und Dacheindeckung von Doppelhäusern sind das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

5. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldächer mit einer Neigung von 30°- 45° auszuführen.

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Erarbeitung von Planvarianten: Vorentwurf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
§ 3 (1) BauGB

Frühzeitige Behördenbeteiligung
§ 4 (1) BauGB

Beratung über eingegangene Anregungen
Offenlagebeschluss für Planentwurf

Offenlegung Planentwurf
§ 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden
§ 4 (2) BauGB

Prüfung / Abwägung der eingegangenen Anregungen
(ggf. Überarbeitung Entwurf)

Feststellungsbeschluss => FNP
Satzungsbeschluss => B-Plan

Wirksamkeit mit Bekanntmachung (FNP)
Inkrafttreten nach Bekanntmachung (B-Plan)

Diskussion und Fragen

Bebauungsplan Nr. 426 „Waldsiedlung-Ost“ und 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Rheda-Wiedenbrück