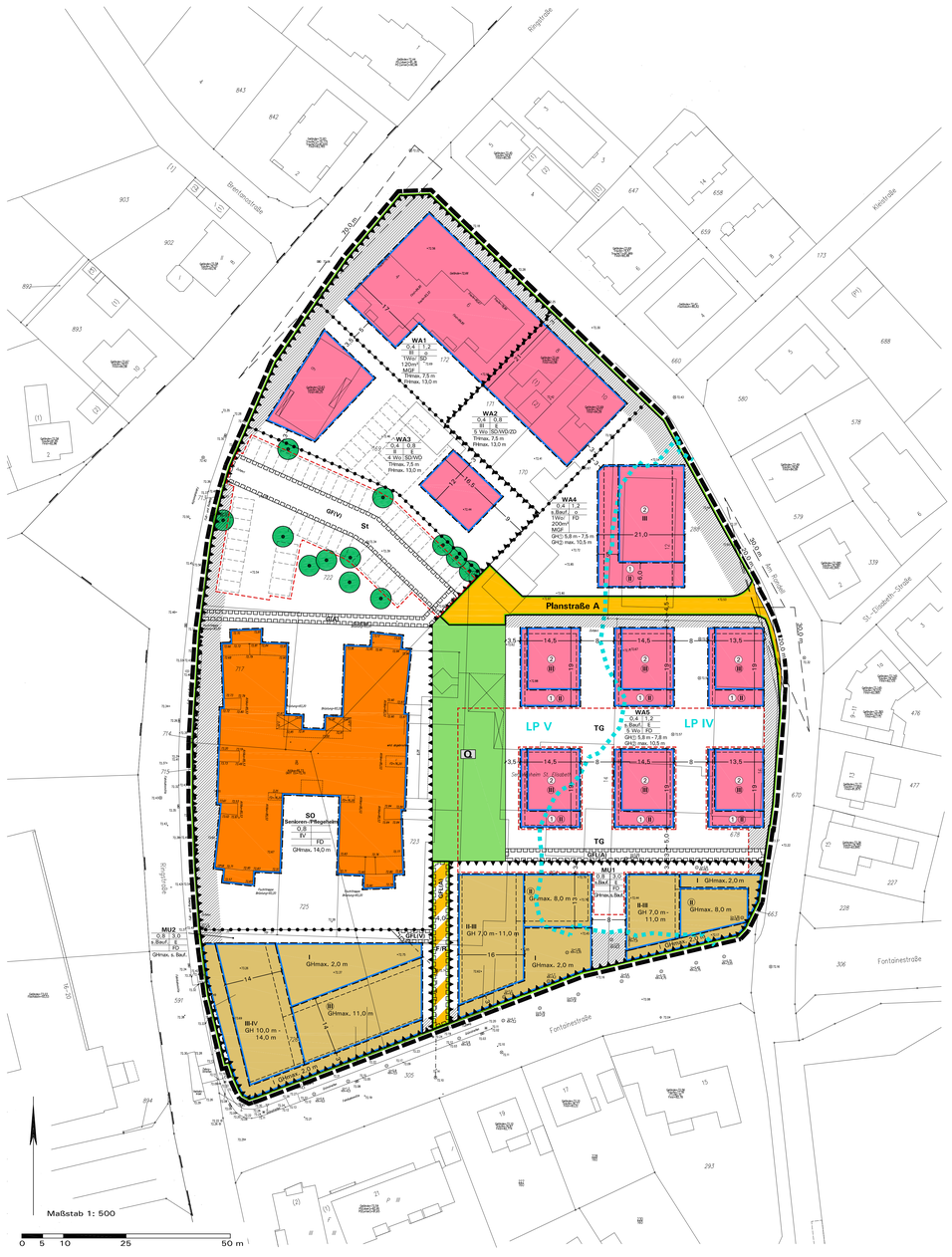
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 399
"Am Rondell / Ringstraße"



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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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

WA

MU

So Senioren-/Pflegeheim

5 Wo

1 Wo/ 120 m² MGF

1 Wo/ 200 m² MGF

GRZ 0,8

III (III) III-IV

THmax. 7,5 m
FHmax. 13,0 m

GHmax. 11,0 m

GH ... m - ... m

O

E

Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Tg

FD

SD
WD
ZD
FD

LP IV
LP V

G(A)

GF(V)

GFL(V)

GFL(A)

St

WA
0,4 | 0,8
E | E
4 Wo | SD
THmax. 7,5 m
FHmax. 13,0 m
GHmax. 10,5

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 WA5 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO), Teilflächen MU1 und MU2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.2

Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim", Teilfläche SO, siehe textliche Festsetzung D.1.3

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier

- z.B. maximal 5 Wohnungen je Einzelhaus, siehe textliche Festsetzung D.1.4
- maximal 1 Wohnungen je angefangene 120 m² Grundstücksfläche in der Teilfläche WA1 (MGF = Maßgebende Grundstücksfläche), siehe textliche Festsetzung D.1.4
- maximal 1 Wohnungen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche in der Teilfläche WA4 (MGF = Maßgebende Grundstücksfläche) , siehe textliche Festsetzung D.1.4

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8, siehe textliche Festsetzung D.2.3

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):

- Vollgeschosse als Höchstzahl, hier z.B. 3 VG
- Vollgeschosse zwingend, hier z.B. 3 VG
- Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse, hier z.B. 3 - 4

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 7,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier 13,0 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter bei Flachdächern, hier z.B. 11,0 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

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:

- Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Quartierplatz mit Spielplatz und Wegeführung

6. Pflanzbindung (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung D.4.2

7. 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
- Walmdach WD
- Zeltdach ZD
- Flachdach FD, mit einer Neigung bis 5°

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.5

9. 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 Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:

- Flächen für Stellplatzanlagen
  (Hinweis: Darüber hinaus sind ergänzende Stellplätze an anderer Stelle auf den Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind und insbesondere die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.)
- Tiefgarage: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen inklusive Kellerräume und Erschließungsflächen 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

10. Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl — Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse — Bauweise
Zahl der Wohneinheiten — Dachform
Traufe, First- und Gesamthöhen

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

Geplante Gebäude (unverbindlich)

Vorgeschlagener Poller (unverbindlich)

Vorbelastung durch Verkehrslärm: Im gekennzeichneten Bereich der Teilflächen WA1, WA3, MU1, MU2 und SO können ggf. Vorbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr bestehen.

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 Im **urbanen Gebiet MU (§ 6a BauNVO)** gilt gemäß § 1(5) und § 1(6) BauNVO: Die Nutzungen nach § 6a(2) Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nur ausnahmsweise zulässig und die Ausnahmen nach § 6a(3) Nr. 1 und Nr. 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind unzulässig.

Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfals unzulässig.

1.3 Das **sonstige Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim" (§ 11 BauNVO)** dient der Unterbringung von Gebäuden (Hauptbaukörpern und Nebenanlagen), Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen eines Senioren- und Pflegeheims.

Im Sondergebiet SO, sind zulässig:

- Räume und Einrichtungen für stationäre, teilstationäre und ambulante Betreuung und Pflege von Menschen sowie zugeordnete Therapie-, Funktions-, Versorgungs-, Lager-, Sozial-, Dienst- und Verwaltungsräume.

Im Sondergebiet SO, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern den in der Teilfläche SO des Sondergebiets zulässigen Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die die Hauptnutzung ergänzende bzw. affine gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Friseurladen sowie Fußpflege) und
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

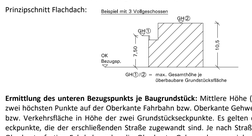
1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA1 – WA5: In der Teilfläche WA1 sind je angefangene 120 m² und in der Teilfläche WA4 je angefangene 200 m² Grundstücksfläche (MGF = Maßgebende Grundstücksfläche) maximal 1 Wohnung zulässig. In der Teilfläche WA3 sind maximal 4 Wohnungen und in den Teilflächen WA2 und WA5 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig.

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

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

- Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss gilt bei Sattel- und Walmdächern die Oberkante First resp. bei Zeltdächern der Firstspitze (= zulässige Firsthöhe).
- Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Brüstung oder die Oberkante Attika des Dachaufbaus (= zulässige Gesamthöhe).

Prinzipschnitt Flachdach:



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.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im WA4 – WA5 und MU1 und MU2:

- In der Teilfläche WA4 durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,61,
- in der Teilfläche WA5 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,81,
- in der Teilfläche MU1 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,95 und
- in der Teilfläche MU2 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,98.

2.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

2.4.1 Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.4.2 Gesamthöhen – Solaranlagen in den Teilflächen WA2, WA4, WA5, MU1 und MU2 sowie SO: Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.5.1).

2.4.3 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. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen in allen Teilflächen des WA, MU und SO: 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 diese 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.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

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

Ersatzquartiere für Fledermäuse: Im Bereich des Plangebiets sind aus Gründen der Vorsorge insgesamt zwei Fledermausnistkästen anzubringen.

Grundlagen:
Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell/Ringstraße", Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, April 2018.

4.2 Die festgesetzte Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig zu ersetzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB).

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

5.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** 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). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Bauaufsichtsbehörde Rheda-Wiedenbrück) wie folgt vorzunehmen:

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

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße" der Stadt Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.12.2018.

6. Sonstige Festsetzungen

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

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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 3,0 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen.

6.3 Geh- und Fahrrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 2,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen.

6.4 Gehrecht (A): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 2,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern die festgesetzten Mindestbreiten/-längen eingehalten werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird empfohlen.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

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

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Teilflächen WA1 und 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 mindestens 1,5 m.

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 und WA3 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. Glänzende Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

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

1.5.1 Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:

- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.4.2
- 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) ab einer Neigung von 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 Die **Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss oder dem Bezugspunkt gemäß D.2.1) darf in den Teilflächen WA1 – WA5 und in der Teilfläche SO höchstens 0,5 m und in den Teilflächen MU1 und MU2 höchstens 1,2 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:

- Putz: 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 Farbtönungen

1.7.2 Untergeordnete Bau- / Fassadenanteile:

- Für untergeordnete Bauteile sind Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.

1.7.3 Im gesamten Plangebiet unzulässige Materialien:

- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

1.8 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen im WA1 und WA4: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 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.

1.9 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.8 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW)

2.1 Vorgärten sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. **Je Baugrundstück** ist max. **eine Zufahrt** mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind im gesamten Plangebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen und der Straßenbegrenzungslinie entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zur Gärteninnenseite (bei mehreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,7 m betragen. Im Vorgarten (vgl. dazu Ausführungen zu Punkt C „Definition Vorgarten") dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 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 vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen. 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.
In Anlehnung an § 8(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 Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Dachbegrünungen werden besonders für Hauptgebäude 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:

Nicht fruchtende Rosskastanie	Pyramidenhainbuche
Ungarische Eiche	Pyramideneiche
Sumpfeiche	Kornelkirsche
Tulpenbaum	Haselnuß
Feldahorn	Weißdorn
Rotahorn	Schlehe
Purpureche	Felsenbirne
Gold-Gleditschie	Hundsrose
Amberbaum	Öhrchenweide
Resistente Ulme	Grauweide
	Gemeiner Flieder

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.
Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld vom 08.08.2018 tangiert eine **Fläche von archäologischem Belang** das Plangebiet. Es handelt sich dabei um Reste einer im frühen 14. Jh. angelegten Wall-Graben-Befestigung. Ob und inwiefern das Plangebiet davon betroffen ist unklar. Um darüber Aufschluss zu erhalten, ist im Falle von Bodeneingriffen die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor deren Beginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können. Für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuplanen.

6. Altlasten und Kampfmittel

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 getroffen werden.
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.

7. Lärmimmissionen

Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anja und Markus Krähenhorst, Langenberg, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße" schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, 19.12.2018) durchgeführt. In dieser werden folgende Hinweise für das Umsetzungs-/Baugenehmigungsverfahren gegeben. Die Regenrinnen am unteren Ende der Zufahrtsrampen der geplanten Tiefgaragen sind massiv auszuführen (z. B. Guss-Eisen) und festzuschrauben. Ergänzend wird der Hinweis gegeben, dass im direkten Bereich des