

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 372A - Teilplan West,

"Woermannstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den ... Vorsitzender des BPVU Ratmitglied	Frühzeitige Beteiligung Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Hier wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ... Rheda-Wiedenbrück, den ... Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ... öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den ... Vorsitzender des BPVU	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am ... mit ... mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erlediger Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den ... Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... örtlich 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 erlediger Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den ... Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen gemäß § 10(1) BauGB vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: - (bzgl. Flurstücksnachweise) - (bzgl. Flurstücksnachweise) - (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Vorl. den ... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rötter
--	--	--	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Bauzonierungsverordnung (BauZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (BauO. NRW S. 729);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)
WA 1-2
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.2
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,3, siehe Text D.2.1
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,6
 II
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D.2.2
 THmax ... m
 FHmax ... m
 ED
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Stellung baulicher Anlagen
 Hauptfrüchtigung und Gebäudeängsachse der Hauptbaukörper

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

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB, hier: Lärmschutzwand, siehe Text D.4.1
 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier: Lärmschutzwand, siehe Text D.4.2

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 Sichtfender (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Zulässig ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 48°, siehe Text E.1.

9. Nutzungsschablone

WA	0,3	0,6	II	ED
	Zahl der Vollgeschosse		Bauweise	
	Zahl der Wohnheiten		Dachform und Dachneigung	
	Wand-, First- und Traufhöhen			

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 Höhenpunkte (Übernahme gemäß Einmessung Vermessungsbüro Rötter)
 Höhe eingemessener Kanaldiekel (Übernahme gemäß Einmessung Vermessungsbüro Rötter)
 Straßenverkehrsfläche mit seitlicher Versickerungsanlage (Detailplanung erfolgt im Rahmen der späteren Ausbauplanung)
 Vorgeschlagene Baumstandorte

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenbegrenzenden Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen. Bei Eckgrundstücken gilt sowohl der Bereich zwischen der vorderen als auch der seitlichen Gebäudeaußenwand als Vorgarten (VG), an der seitlichen Gebäudeaußenwand jedoch nur bis zur Schrittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.
 Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
 Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
 Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):
 Zulässig GRZ in den Teilflächen des WA ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern kann als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB eine GRZ von 0,4 zugelassen werden.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
 2.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe:
 Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First.
 2.2.2 Maximal zulässige Traufhöhe:
 Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 2.2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 12/5 23(5) BauNVO)**
 3.1 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken können zwischen Planstraße und Baugrenze hiervon Ausnahmen für Garagen und Carports zugelassen werden. Hierbei ist seitlich ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) einzuhalten, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Weibolde) als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist (siehe Text E.2.2).
 3.2 Um die Unterhaltung der Lärmschutzwand sicherzustellen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der geplanten Lärmschutz-/Gartenwand in einem Abstand von 3 m keine Nebengebäude oder sonstige baulichen Anlagen errichtet werden.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 4.1 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB: Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Schirmhöhe von 3,1 m über Bezugspunkt A (= Höhenlage eingemessener Kanaldiekel). Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mindestens R'W ≥ 25 dB aufweisen. Es ist darauf zu achten, dass die Lärmschutzwand dicht ausgeführt wird und an den Boden angeschlossen wird. Eine absorbierende oder hochabsorbierende Ausführung ist nicht erforderlich.
 4.2 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen 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). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 Tabelle 8, Ausgabe November 1999, Deutscher Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis F.1 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmschutzpegel dB(A)	erf. R'w res der Außenbauteile, jeweils für
III	61 bis 65	Aufenthaltsräume in Wohnungen
IV	66 bis 70	Büroräume u.a.
		30 dB
		35 dB

 Schlafräume (auch Kinderzimmer) und Wohnräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dieser Räume von lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.
 Hinweis: Zugrunde gelegt wird die freie Schallausbreitung mit einer Schallschutzmaßnahme. Auf die Prognose von Schallimmissionen mit Stand vom 06.06.2013 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld) wird verwiesen.
- Versickerung und Retention des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers (§ 9(4) BauGB und § 51a LW NW)**
 5.1 Versickerung- und Retention unverschmutzten Niederschlagswassers: Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über flache Mulden zu versickern. Hierzu sind entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Versickerungsmulden sind so zu dimensionieren, dass sie nur kurzzeitig unter Einbau stehen. Ein Dauerstau ist zu vermeiden (siehe Text F.4.).

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

- Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) im Allgemeinen Wohngebiet**
 1.1 Dachaufbauten und Dachneigungen sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbereich (z. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachneigungen unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachneigungen (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dachneigungen und Ortsgang: mindestens 1,5 m.
 1.2 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 1.3 Als Dachneigung für geneigte Dächer sind im gesamten Plangebiet nur Beton- oder Tonziegel (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, Glasdächer und Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
 1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.3) darf höchstens 0,5 m betragen.
 1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Gestaltung- und Befüllungsanforderungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
 2.1 Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Abstellfläche hergerichtet werden. Zufahrten dürfen insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
 2.2 Seitliche Abstandstreifen neben Stellplätzen und Nebenanlagen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und z.B. mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Text D.3.1).
 2.3 In einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Richtung der Verkehrsfläche nur heckentypige Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Weibolde) bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig.
 Es wird empfohlen, dass der Abstand sonstiger Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m beträgt.

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 372A
„Woermannstraße - Teilplan West“**

Maßstab: 1:500
 Planformat: 107 cm x 83 cm
 Gemarkung Rheda, Flur 13
 Übersichtskarte: 1:5.000

Bearbeitung: Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung Planungsbüro Tischmann Schroten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	September 2013 Gezeichnet: Be Bearbeitet: Be, TI
--	---