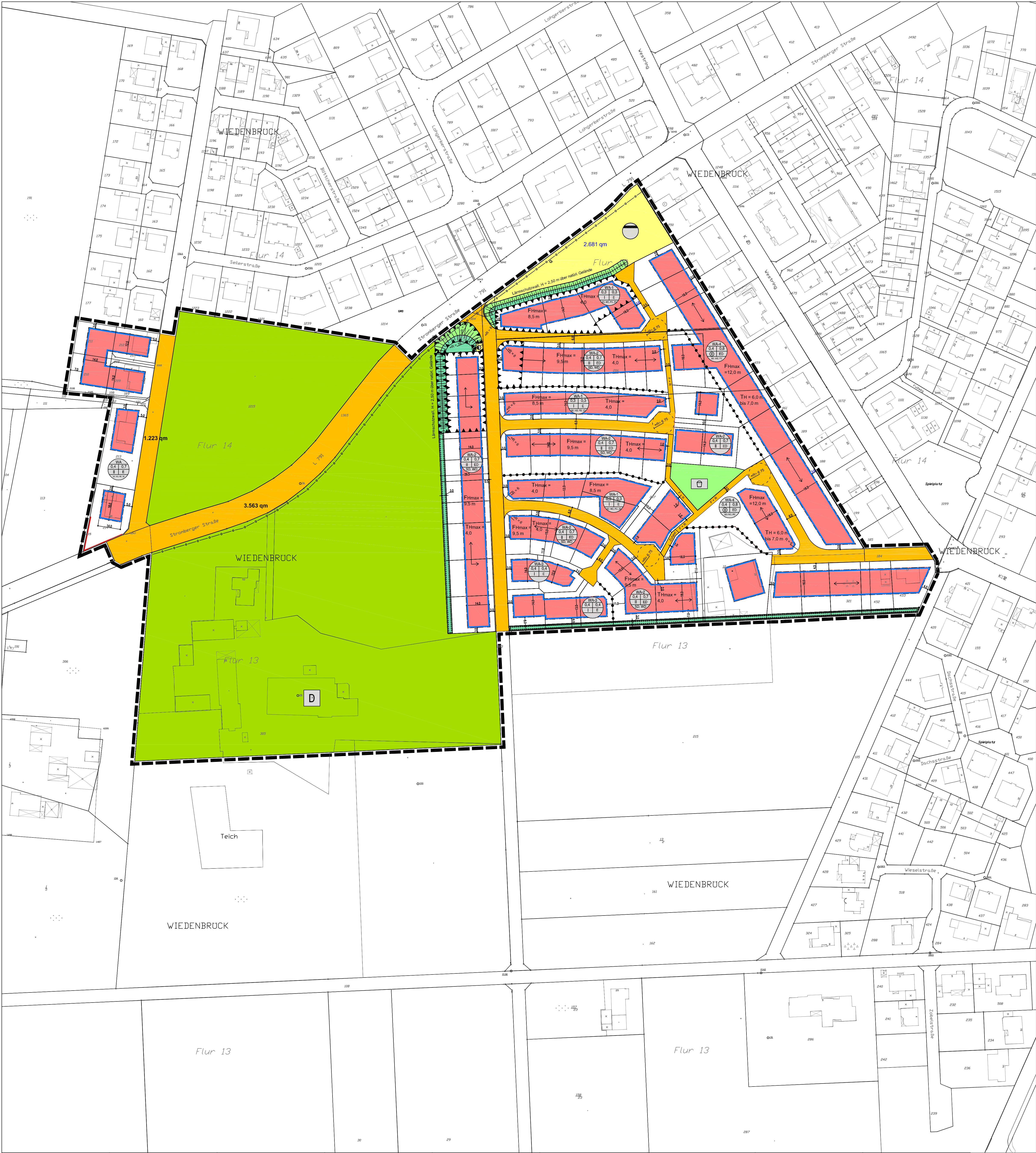




Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (1) BauGB	Vermessungstechnische Bescheinigung	Ausfertigungsvermerk
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 "Stromberger Straße" beschlossen. Dieser Beschluss ist am 02.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.10.2006 (und am 05.11.2006 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerveranstaltung statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 21.01.2006 durchgeführt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.04.2006 hat dieser öffentlichen Auslegung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab dem 18.12.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	Dieser Beschluss wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 28.09.2009 mit seinen planungs- und baurechtsrechtlichen Vorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 16.12.2009 Der Bürgermeister	Der Beschluss dieser Bebauungsplanänderung sowie Ziel und Ort der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab dem 18.12.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Rheda-Wiedenbrück, den 18.12.2009 Der Bürgermeister	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der BauV/90 von 18.12.1990 von 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Der Stand der Planunterlagen im bodent. Bereich: 20.03.2008 (bzgl. Bauung) 24.07.2008 (bzgl. Flurstückswesen). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist LV mit dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück Nr. 377 "Stromberger Straße" vor dem Stand des Satzungsbeschlusses vom 29.09.2009 und der 001-Übersicht vom 11.12.2009 genehmigt eindeutig. Karl Gölschke, Der Landrat (Siegel) Güterbach, den 15.12.2009 Alt- Liegenschaftsklassiker und Vermessung, LA L.M. Kreisvermessungsdezernat	Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit all seinen Bestandteilen stimmt mit dem Herangezogenen Beschluss des Rates der Stadt überein. Der Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Zusatz ist nach § 2 Absatz 1 und 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortschaft (Bekanntmachungsverordnung, BekanntmVO) verfahren worden. In diesem Sinne wird der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit allen Beisatzen, ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung soll im Amtsblatt der Stadt Rheda-Wiedenbrück erfolgen. Rheda-Wiedenbrück, den 16.12.2009 Theo Mettenberg Bürgermeister

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des EStStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 f.).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanV 90) i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 158).

Landesbauordnung (BauNRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 515).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).

Planzeichen gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet)
Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
Bauweise (E = Einzelhäuser, ED = Einzel- und Doppelhäuser)
Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach)
Zahl der Vollgeschosse z. B. 3
Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z. B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), z. B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z. B. 3

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe

Die Bezugshöhe ist der grundstücksspezifische Fahrtrahnenrand bzw. bei Straßeneinbauten mit Gehwegen der grundstücksspezifische Gehwegrand. Berechnung je Baugrundstück: Mittelwert der Oberkante Fahrtrahnen bzw. Gehweg in Höhe der zwei äußeren Grundstücksecken der zur Erschließung dienenden Grundstücksecke. Bei unregelmäßigen Grenzverläufen und Eckgrundstücken gilt die aus den Höhen an den Grenzpunkten der erschließenden Grundstücksgrenze gemittelte Höhe.

2.4.1 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (§ 18 BauNVO), als Höchstmaß

(Traufhöhe: Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

2.4.2 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (§ 18 BauNVO), als Mindest- und Höchstmaß

(Firsthöhe: Oberkante First, bzw. bei Gebäuden ohne First: die höchste Schnittkante von aufgehender Außenwand und Dachhaut).

2.4.3 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (§ 18 BauNVO), als Höchstmaß

(Firsthöhe: Oberkante First, bzw. bei Gebäuden ohne First: die höchste Schnittkante von aufgehender Außenwand und Dachhaut).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), (E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig; ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 20 BauNVO), hier: Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

5.4 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 1 (1) Nr. 24 und (6) BauGB), hier: bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm - siehe Punkt 5 der textlichen Festsetzungen.

5.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 1 (1) Nr. 24 und (6) BauGB), hier: bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm - Lärmschutzwall (H = 2,50 m über Gelände)

5.6 Lärmschutzwand (H = 2,50 m über Gelände)

5.7 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB); Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5.8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); Zweckbestimmung: Spielplatz

5.9 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

5.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.11 Versorgungsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.12 Unterirdische Versorgungsleitung (Gas) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.13 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB) (Kulturdenkmal Ziegelei)

5.14 Firstrichtung des Hauptbaukörpers (bei mehreren Firsten muss der längste First in der festgesetzten Richtung liegen)

5.15 Firstrichtung des Hauptbaukörpers, alternierend

5.16 Maßangaben in Meter

Textliche Festsetzungen

1. Altlast

Auf dem Nachbargrundstück südlich des Plangebiets (Flur 13, Flurstück 215) befindet sich die Altlast 4115 IB 15. Es handelt sich dabei um eine verfüllte ehemalige Tongrube.

Aus Sicherheits- und Vorsorgegründen ist vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet die Beseitigung der vorhandenen Entwässerungsleitung im Bereich der Altlast erforderlich.

2. Pflanzgebote

Die mit Pflanzgeboten belegten privaten Grünflächen sind gemäß den beigefügten Pflanzschemata mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

- 1 Carpinus betulus (Hainbuche), Sol., 3 x v., 250-300
- 2 Acer campestre (Feldahorn), Sol., 3 x v., 250-300
- 3 Corylus avellana (Hasel), VStr., 60-100
- 4 Cornus mas (Kornelkirsche), VStr., 60-100
- 5 Syringa vulgaris (gemeiner Flieder), VStr., 60-100
- 6 Amelanchier lamarckii (Felsenteinweide), VStr., 60-100
- 7 Salix aurita (Öhrchen-Weide), VStr., 60-100

Pflanzschema (2-reihig, 3 m breit, 21 m lang, Pflanzkästchen = 1,5 x 1,7 m)

3	3	3	4	4	5	5	5	6	6	7	7
6	6	6	7	7	7	7	7	3	3	3	4

3. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich mindestens 5 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen oder zu einer entsprechenden privaten Erschließungsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen einzuhalten.

Im WA-2 und WA-4 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmvorbelastete Flächen

Im gekennzeichneten Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Silbldsbau" für allgemeine Wohngebiete überschritten. Sie liegen nachts oberhalb von 45 dB (A). Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind im gekennzeichneten Bereich an zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmern) Zwangsbefüllungsanlagen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen und kein Eigengeräusch im Raum hervorruft, das über 30 dB (A) liegt (z.B. Füllstülfter).

Alternativ kann die Befüllung dieser Räume auch über Fenster in der lärmabgewandten Südseite bzw. Südostseite erfolgen.

Auf dem Grundstück im Einmündungsbereich der Straße "Auf der Bitterhorst" in der Stromberger Str. ist die Platzierung der Garage oder anderer Nebengebäude an der südlichen Gebäudeseite so vorzunehmen, dass die bestehende Lücke zwischen südwestlicher Gebäudeecke und westlicher Grundstücksgrenze geschlossen wird.

5.2 Lärmpegelbereiche

Im lärmvorbelasteten Bereich liegen Lärmpegelbereiche der Stufen I bis III. Bei Einhaltung des im Zeitpunkt der Rechtskraft des Plans gültigen Baustandards sind keine besonderen darüber hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

6. Garten-/Gerätrüden und Gewächshäuser sind im WA-2 als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5 qm je Baugrundstück zulässig.

7. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a (3) BauGB

Die nachfolgend durch eine unterbrochene Linie kenntlich gemachten Flächen in der Gemarkung St. Vit (Fl. 7, Flst. 207 f.) sollen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft als Folge dieses Bebauungsplans dienen. Die Flächen sollen zu Extensivgrünland nach Maßgabe des mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Ausgleichskonzepts entwickelt werden.

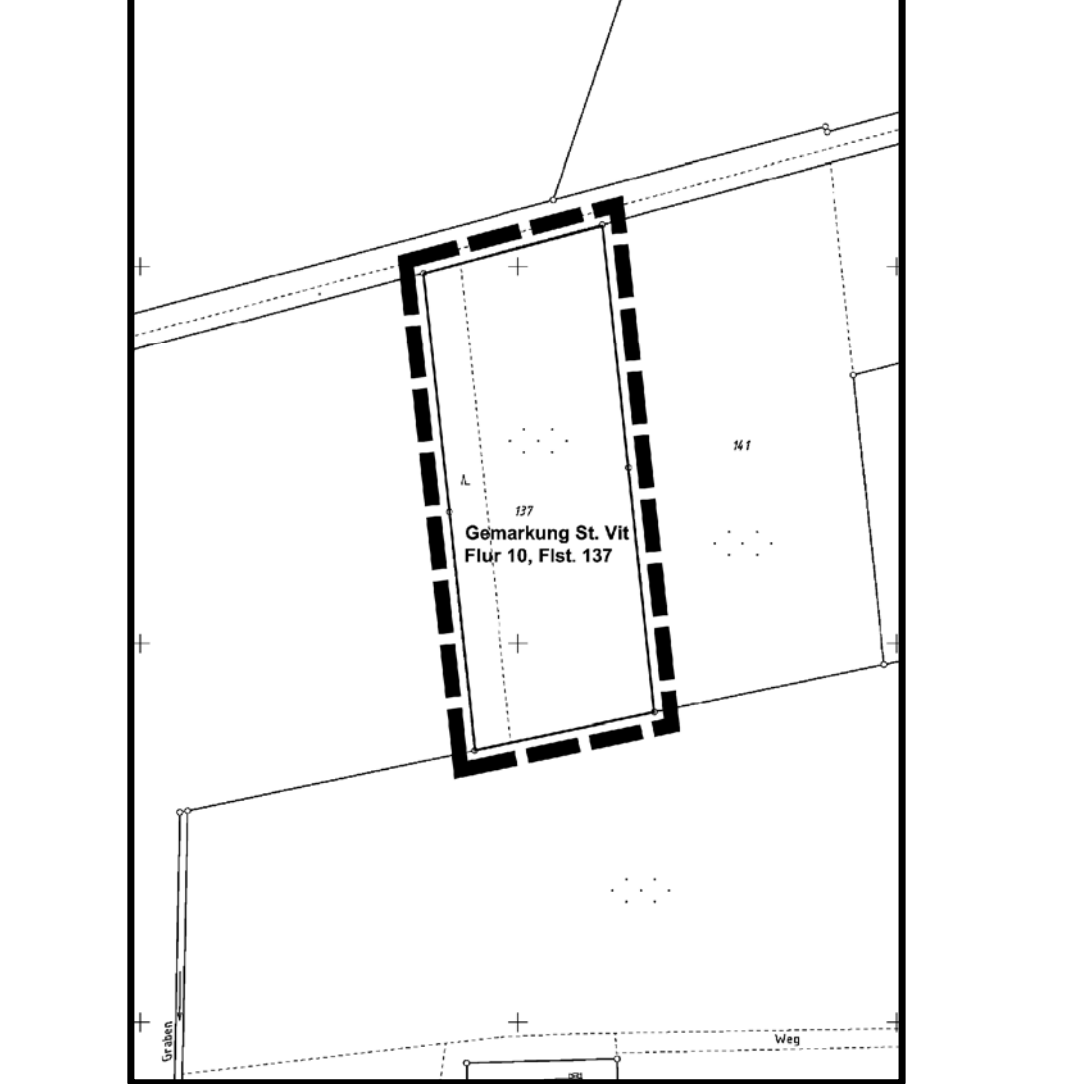


Die nachfolgend gekennzeichnete Fläche ist als Ausgleich für die Versiegelung im Plangebiet und als Ersatzbiotop für Klebtz- und Rebthürme wie folgt zu gestalten:

Die bisherige Ackerfläche ist als Brache- und Blühstreifen nach folgenden Maßgaben anzulegen und zu unterhalten:

- Aberntung des Streifens im Herbst, Überwinterung in grubertem Zustand oder als Stoppelbrache.
- Einsatz des Blühstreifens im darauf folgenden Frühjahr, die Ansaatmischung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- Mähen oder schneien der Fläche im Herbst mit Abtransport des Mähegutes und grubertem der Fläche.
- Erneute Einsatz des Blühstreifens im darauf folgenden Frühjahr.

Die Blühstreifen sind jährlich neu einzusäen. Sie dürfen nicht gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.



Die für den Artenschutz anzulegende Kompensationsmaßnahme ist so herzustellen, dass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs in den Lebensraum für die betroffenen Arten (Klebtz- und Rebthürme) als Habitat zur Verfügung steht.

Der auf den Ausgleich für die Versiegelung von öffentlichen Straßen entfallende Anteil der Ausgleichsflächen beträgt 1.500 qm. Dieser Ausgleich ist auf dem Grundstück Gemarkung St. Vit, Flur 10, Flst. 137 durchzuführen.

Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsatzung gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften

1. Dachaufbauten und -einschnitte (Gauben, Zwerggiebel, Loggien, etc.) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbereichs Bereichs Ebene des Dachraums sind sie unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerggiebel, Loggien, etc.) dürfen in ihrer Summe eine Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang bzw. von einer Kasse, einem Grat ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2. geneigte Dächer von Gebäuden, die westlich der Straße "Auf der Höhe" oder östlich davon am südlichen Rand des Plangebiets liegen sowie Gebäude westlich der Straße "Auf der Bitterhorst", sind mit roten Tonpfannen oder roten Betondachsteinen einzudecken.

3. Doppelhaushälften müssen in Form, Material und Farbe aufeinander abgestimmt sein. Sofern eine gleichzeitige und abgestimmte Planung der Gebäudehüllen nicht möglich ist, muss sich die später geneigte Gestaltungshälfte der bereits bestehenden Gebäudehülle in Form, Material und Farbe anpassen. Abweichungen sind nur in Nuancen zulässig.

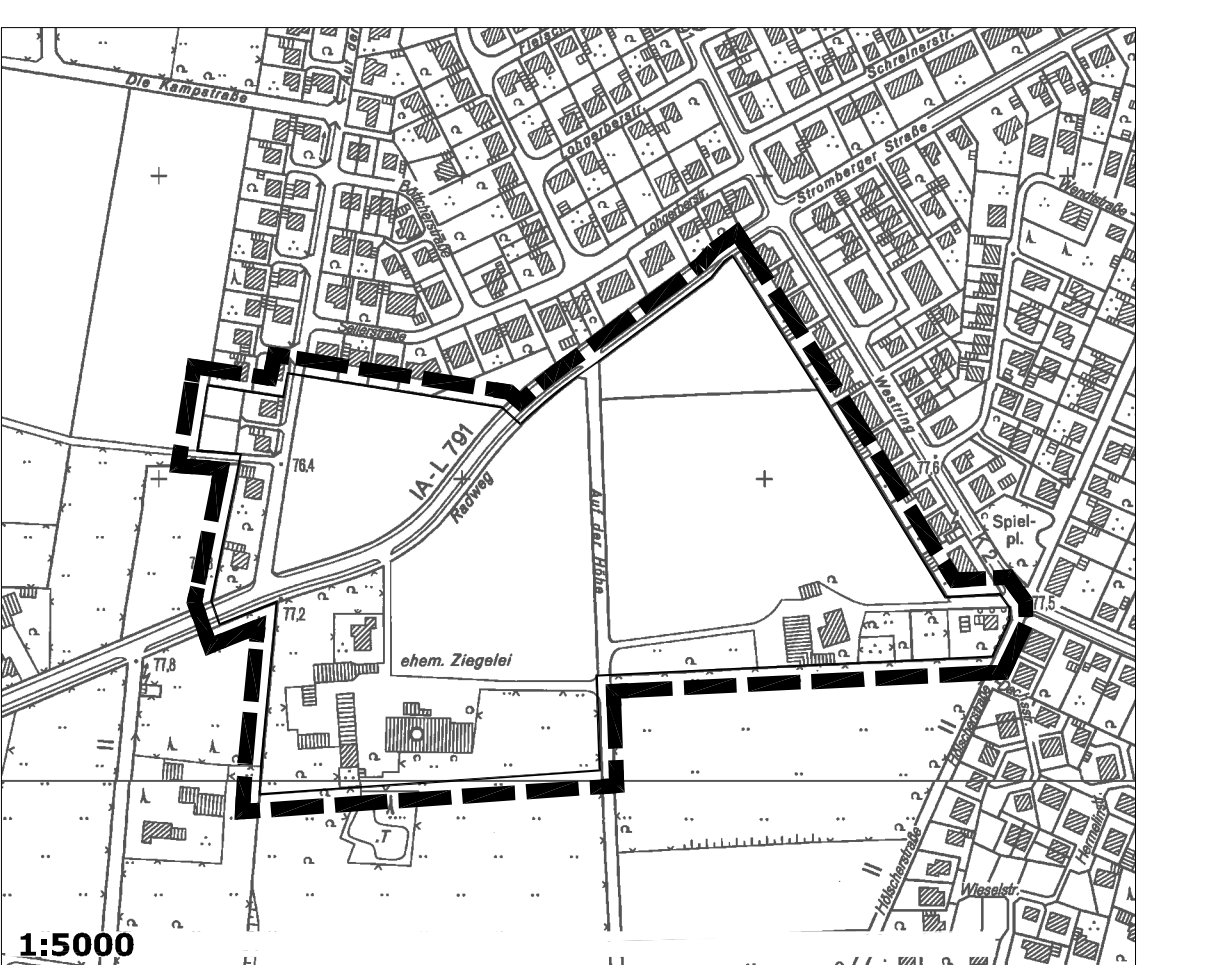
4. Grundstückseinfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

5. Zwitterhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 84 BauO NRW (Bußgeldvorschriften) und können entsprechend geahndet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmäler und Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33013 Bielefeld, Tel.: 0521-32002-50, Fax: 0521-32002-38, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 + 16 DSchG).

2. Altlasten
Nach dem Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet selbst keine Altablagungen bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.



Bebauungsplan Nr. 377 "Stromberger Straße"

Stadt Rheda-Wiedenbrück
FB Stadtplanung

Planungsstand: Sitzung 18.12.2009

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 13, 14
Gemarkung St. Vit, Flur 4

Maßstab 1:1000