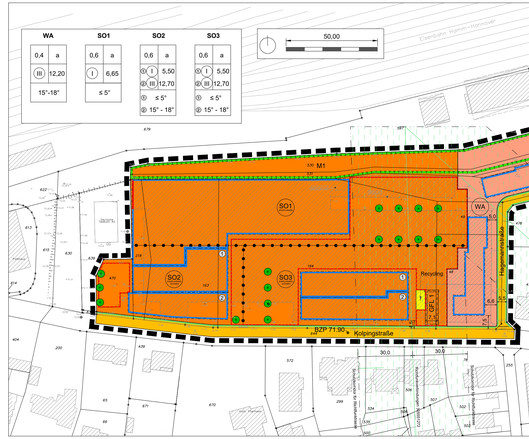
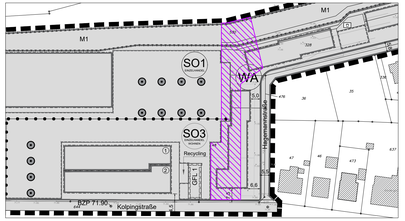
# Stadt Rheda-Wiedenbrück
# Bebauungsplan VEP 10
# „Wohnen und Einkaufen an der Kolpingstraße“



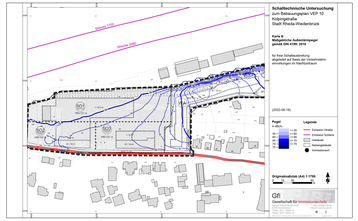




## Nebenzeichnung 1 "Schutz von Aufenthaltsräumen" (gemäß textliche Festsetzung 8.2 Schallschutz Gewerbelärm) Maßstab: 1 : 1.000




## Nebenzeichnung 2 "Maßgebliche Außenlärmpegel" (ohne Maßstabsangabe)




| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB | Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|---|---|---|---|---|---|
| Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ..... beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den .....<br><br>Der Bürgermeister<br>Im Auftrage<br><br>Fachbereich Stadtplanung | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am ..... im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt, Ihr wurde zur Äußerung gegeben vom ..... bis .....<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den .....<br><br>Der Bürgermeister<br>Im Auftrage<br><br>Fachbereich Stadtplanung | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den .....<br><br>Der Bürgermeister<br>Im Auftrage<br><br>Fachbereich Stadtplanung | Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den .....<br><br>im Auftrage des Rates der Stadt<br><br>Bürgermeister | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolger Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den .....<br><br>Der Bürgermeister<br>Im Auftrage<br><br>Fachbereich Stadtplanung | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom .....<br><br>Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:<br>.....(bzgl. Bebauung)<br>.....(bzgl. Flurstücksnachweis)<br><br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - I. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den.....<br><br>Vermessungsbüro Dipl.-Ing Ludger Bureick |

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar **2019** (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

### B. Planzeichnen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.4

SO1 — Sondergebiet einschließlich Teilgebietsbezeichnung (§ 11 BauNVO) , siehe textliche Festsetzung 1.1, 1.2, 1.3
Zweckbestimmung: "EINZELHANDEL" sowie "EINZELHANDEL WOHNEN"

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

0,4 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), siehe auch textliche Festsetzung 2.1

III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

12,70 — Höhe baulicher Anlagen (OK) über BZP als Höchstmaß in Meter (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 2.2

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 3.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirke (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**

Versorgungsanlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 14)
Zweckbestimmung: Recycling

**5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) , siehe textliche Festsetzung 7.2

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung 7.1

**7. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO)

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung 5.1

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

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

BZP 71.90 — Bezugspunkt (BZP) in Meter über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1 — Baufensterzuordnung der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung und Dachneigung

**8. Nachrichtliche Übernahmen**

Schutzkorridor für Richtfunktrassen

**9. Nutzungsschablone**

**Art der baulichen Nutzung**

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise (abweichend) |
| Zahl der Vollgeschosse (zwingend) | Höhe baulicher Anlagen (OK) über BZP als Höchstmaß in Meter |
| Zulässigkeit der Dachneigung in Grad (z.B. von - bis) | |

Beispiel: WA | 0,4 | a | III | 12,20 | 15° - 18°

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

bestehende Bebauung

6/29 — Flurstücksgrenze/- nummer

16,0 — Bemaßung in Meter

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

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

**1.1 Sondergebiet (SO1)**

Das Sondergebiet „SO1“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und der notwendigen Stellplätze.

Im „SO1“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.350 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“ (ausgenommen Apotheken)

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:
- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“

Im „SO1“ sind Dienstleistungen sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

**1.2 Sondergebiet (SO2)**

Das Sondergebiet „SO2“ dient der Unterbringung eines Bekleidungsfachmarktes, eines Drogeriefachmarktes, Wohnungen und der notwendigen Stellplätze.

Im Erdgeschoss des „SO2“ ist ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:
- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“.

Im Erdgeschoss des „SO2“ ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 730 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment zulässig:
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel

Als Nebensortiment sind folgende Sortimente zulässig:
- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Rheda-Wiedenbrücker Liste“.

Im Erdgeschoss des „SO2“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In den Obergeschossen ab dem 1. OG sind ausschließlich Wohnungen zulässig. In diesem Bereich können im Erdgeschoss auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

**1.3 Sondergebiet (SO3)**

Das Sondergebiet „SO3“ dient der Unterbringung eines Kleinkaufhauses, Wohnungen und der notwendigen Stellplätze.

Im „SO3“ ist ein Kleinkaufhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Bekleidung
- Glas/Porzellan/Keramik/Einrichtungszubehör/Hausrat
- Haus-/Bett-/Tischwäsche/Heimtextilien
- Schuhe/Lederwaren
- Sonstige Sortimente

In den Obergeschossen ab dem 1. OG sind ausschließlich Wohnungen zulässig. In diesem Bereich können im Erdgeschoss auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

**1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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

**2.1 Überschreitung der zulässigen GRZ**

In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

**2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe durch Photovoltaikanlagen**

Im SO1 darf die zulässige bauliche Höhe für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen um bis zu 1,80 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.18 BauNVO)

**2.4 Überschreitung der zulässigen Höhe**

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,60 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Betriebsgebäude, Treppenaufgänge, $CO_2$ -Gaskühler, Abgas oder Abluftleitungen) zugelassen werden, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

**3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**3.1 Bauweise**

Für die Sondergebiete und das Allgemeine Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Kennzeichnung „a“ festsetzt. Dabei gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

**4.1 Dachbegrünung**

Im SO2 und SO3 sind Dachflächen mit einer Neigung von 5° oder weniger und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 6 cm herzustellen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**5.1 GFL 1**

Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 1“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

**6.1 Photovoltaik auf Dachflächen**

Im Sondergebiet SO1 sind die nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
(Rechtsgrundlage: § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

**7. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**7.1 Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden 16 Einzelbäume auf den Flächen für Stellplätze innerhalb der Baugebiete SO1, SO2 und SO3 sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der Pflanzenliste A aufgeführten Arten zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**7.2 Gehölzerhaltung**

Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung „M1“ sind die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und sofern notwendig zu ersetzen. Bei einer Neupflanzung sind die in der Pflanzenliste A aufgeführten Arten zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b i.V.m. § 9 Abs. 20 BauGB)

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**8.1 Schallschutz Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $L_a$ der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_G$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert $K_{AL}$ nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**8.2 Schallschutz Gewerbelärm**

Innerhalb des in Nebenzeichnung 1 violett markierten Bereichs des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 an den Sondergebieten SO1 und SO3 zugewandten Fassaden nicht zulässig.

Ausnahmsweise können innerhalb des violett gekennzeichneten Bereichs offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone, vorgesetzte Fassade) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird oder soweit in einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Für Aufenthaltsräume im violett markierten Bereich, die lediglich über Fenster an der den Sondergebieten SO1 und SO3 zugewandten Fassade verfügen, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### E. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)

**1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**

Folgende Dachneigungen sind gemäß Nutzungsschablone zulässig:
- SO1: Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5°.
- SO2 und SO3: Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 18°.
- WA: Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 18°.

Bei allen untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

### F. Hinweise

**1. Hinweis zu Richtfunktrassen**

Durch das Planungsgebiet verläuft ein kurzes Stück der Richtfunk HY4167-HY1345 der Deutschen Telekom. Im Bereich der Richtfunktrasse ist eine Bebauungshöhe von max. 34 m über dem Boden nicht zu überschreiten.

Durch das Plangebiet führen vier weitere Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH hindurch:
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305552375, 305552378 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 24 m und 54 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 325550335 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551272 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund

Während der Bauarbeiten dürfen die Bauräume die Richtfunktrassen nicht beeinträchtigen.

**2. Hinweis zu Bodendenkmälern**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dies können kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sein.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Untere Denkmalbehörde (Rathausplatz 13, Tel. 05242/963-349, Fax: 05242/963-222, E-Mail: denkmal@rh-wd.de) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht der Kreis Gütersloh als Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortführung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung des Bodendenkmalsdies dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. DSchG NRW).

**3. Hinweis zu Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

**4. Hinweis zum Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur zwischen dem 1.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres zulässig. Eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit ist nur möglich, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden können.
Gebäude-Abrissarbeiten können ab ca. Mitte September bis Ende Februar durchgeführt werden.

**5. Hinweis zu technischen Regelwerken**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird -DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Abteilung städtebauliche Planung innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden

**6. Hinweis zum Brandschutz**

Für das Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

**7. Hinweis zur Löschwasserversorgung**

Für das Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

**8. Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

Ordnungswidrigkeiten: Verstöße gegen die gem. § 89 BauO NRW (2018) im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen werden gem. § 86 BauO NRW (2018) als Ordnungswidrigkeit geahndet.

**9. Pflanzenliste A**

| | | |
|---|---|---|
| große Bäume | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* |
| | Esche | *Fraxinus excelsior* |
| | Rotbuche | *Fagus sylvatica* |
| | Sandbirke | *Betula pendula* |
| | Silberweide | *Salix alba* |
| | Sommerlinde | *Tilia platyphyllos* |
| | Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| | Stieleiche | *Quercus robur* |
| | Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| | Winterlinde | *Tilia cordata* |
| kleine Bäume | Eberesche, Vogelbeere | *Sorbus aucuparia* |
| | Feldahorn | *Acer campestre* |
| | Frühe Traubenkirsche | *Prunus padus* |
| | Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| | Schwarzerle | *Alnus glutinosa* |
| | Faulbaum | *Frangula alnus* |
| | Feldahorn | *Acer campestre* |
| | Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |
| | Hasel | *Corylus avellana* |
| | Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* |
| | Hundsrose | *Rosa canina* |
| | Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| | Pfaffenhütchen | *Euonymus europaeus* |
| | Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| | Salweide | *Salix caprea* |
| | Schlehe | *Prunus spinosa* |
| | Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| | Weißdorn | *Crataegus monogyna / Crataegus laevigata* |

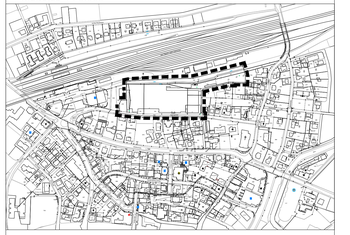
**10. Rheda-Wiedenbrücker Liste**

| | Kurzbezeichnung Sortiment |
|---|---|
| Zentrenrelevante Sortimente | Augenoptik |
| | Bekleidung (ohne Sportbekleidung) |
| | Bücher |
| | Elektrokleingeräte |
| | Glas/Porzellan/Keramik |
| | Haus-/Bett-/Tischwäsche |
| | Hausrat |
| | Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) |
| | Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) |
| | Medizinische und orthopädische Artikel |
| | Musikinstrumente und Musikalien |
| | Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) |
| | Papier/Bürobedarf/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf |
| | Schuhe, Lederwaren |
| | Spielwaren |
| | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) |
| | Uhren/Schmuck |
| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände |
| | Waffen/Jagdbedarf |
| | Apotheken |
| | Nahrungs- und Genussmittel |
| | Drogerie/Parfümerie/Kosmetik |
| | (Schnitt-)Blumen |
| | Zeitungen/Zeitschriften |
| Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | Angelbedarf |
| | Baumarktsortiment i. e. S. |
| | Bettwaren |
| | Campingartikel (ohne Campingmöbel) |
| | Elektrogroßgeräte |
| | Erotikartikel |
| | Fahrräder und Zubehör |
| | Kinderwagen |
| | Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) |
| | Leuchten/Lampen |
| | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) |
| | Pflanzen/Samen |
| | Sportgroßgeräte |
| | Teppiche (ohne Teppichböden) |
| | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| | Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt |

## Übersichtskarte

Gemarkung Rheda, Flur 20

Maßstab 1 : 5.000



## Stadt Rheda-Wiedenbrück

## Bebauungsplan VEP 10

**„Wohnen und Einkaufen an der Kolpingstraße“**

Rheda-Wiedenbrück

**Maßstab:** 1:1.000

**Bearbeitungsstand:** Juni 2023

**Kartengrundlage:** Germeiserplan vom 01.06.2017,
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ludger Bureick

**Gemarkung:** Rheda, Flur 20, Flurstücke 48, 49, 193, 194, 218, 327, 328, 470, 530, 531, 476, 644 (teilw.)

**Verwaltung:** Stadt Rheda-Wiedenbrück -
Fachbereich Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt, Rathausplatz 13,
33378 Rheda-Wiedenbrück


FRU Berliner Straße 10
12167 Berlin