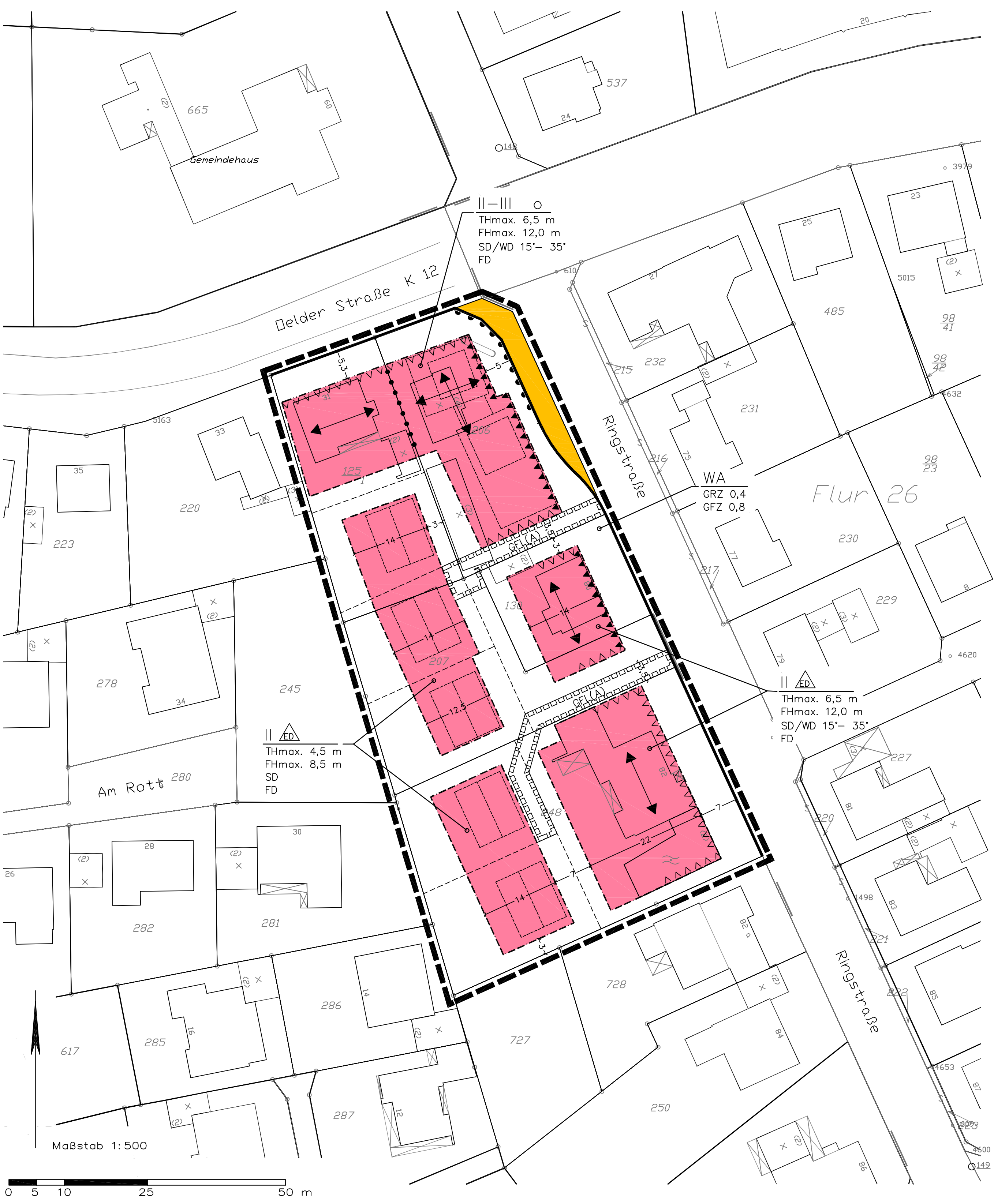


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 206, "Am Rott"

### 5. Änderung

### - Deckblatt



| Aufstellungsbeschluss<br>gemäß § 2(b) BauGB                                                                                                                                                                             | Frühzeitige Beteiligung                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Öffentliche Auslegung<br>gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)                                                                                                                                                                                                                                                                              | Satzungsbeschluss<br>gemäß § 10(1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bekanntmachung<br>gemäß § 10(3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2010 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am 26.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 26.11.2010 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:<br>Bekanntgabe im Amtsblatt<br>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 26.11.2010 bis 17.12.2010 | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.02.2011 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 08.03.2011 bis 08.04.2011 öffentlich ausgelegen.<br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2011 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt | Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 30.05.2011 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den 20.06.2011<br><br>im Auftrage des Rates der Stadt<br>gez. Theo Mettenborg<br>Bürgermeister | Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 01.07.2011 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.<br>Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den 01.07.2011<br><br>i. A. gez. König<br>Der Bürgermeister i.A. |
| Rheda-Wiedenbrück, den 16.06.2011<br><br>Gez. Jürgenschellert<br>Vorsitzender des BPUV                                                                                                                                  | Rheda-Wiedenbrück, den 16.06.2011<br><br>i.A. gez. König<br>Der Bürgermeister i.A.                                                                                                                                                                                                                             | Rheda-Wiedenbrück, den 16.06.2011<br><br>Gez. Jürgenschellert<br>Vorsitzender des BPUV                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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);  
**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).

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

WA

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II-III  
II

THmax. 6,5 m

FHmax. 12,0 m

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =  
- durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich  
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, ausschließlich zulässig:  
- traufständig zur Straßenverkehrsfläche  
- traufständig zur Oelder Straße sowie zur Ringstraße

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Passiver Schallschutz, siehe textliche Festsetzung D.4.1

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen

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

Maßangabe in Meter

SD/WD 15°- 35°  
FD

SD,FD

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Grundflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):  
- Mindest- und Höchstmaß, hier 2 bis 3 Vollgeschosse  
- Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2:  
- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut bzw. Oberkante Attika des 2. Vollgeschosses), z.B. 6,5 m  
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss), z.B. 12,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, ausschließlich zulässig:  
- traufständig zur Straßenverkehrsfläche  
- traufständig zur Oelder Straße sowie zur Ringstraße

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Passiver Schallschutz, siehe textliche Festsetzung D.4.1

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen

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

Maßangabe in Meter

SD/WD 15°- 35°  
FD

SD,FD

##### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

207

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Bebauung, unverbindlich

##### D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
    - Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
  - Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebengebäude müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
  - Passiver Schallschutz
    - Entlang der gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen 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 Außenbautellen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w der Außenbauteile wie folgt vorzunehmen:  
An allen mit Dreiecken gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen  
Massive Außenwände: R'w ≥ 55 dB  
Dächer von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern: R'w ≥ 45 dB  
An den mit aufgefüllten Dreiecken gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen  
Rolladenkästen: R'w ≥ 40 dB  
Fenster: R'w ≥ 42 dB  
An den mit nicht ausgefüllten Dreiecken gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen  
Rolladenkästen: R'w ≥ 35 dB  
Fenster: R'w ≥ 37 dB
    - Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärm-abgeschirmten, der Straße abgewandten Bereich her möglich ist.
    - Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.  
  
Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH Bielefeld, 14.12.2010

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

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW
  - Dachform der Hauptbaukörper: siehe Eintrag in der Plankarte.  
  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern mit Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten/Dacheinschnitte darf 1/3 der Gebäudelänge, gemessen in der breitesten Ausdehnung des Dachaufbaus/Dacheinschnitts, nicht überschreiten. Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind sie unzulässig.  
  
Abstand zwischen Dachaufbauten und Organg: jeweils mindestens 1,5 m.  
  
Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung sind bis zu einer Breite von maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Summe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte und vorgenannter Giebel darf dabei jedoch 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
  
Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.  
  
Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis braunen 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. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück empfohlen).  
  
Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
  - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Begrünung und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW
  - Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.
  - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften  
  
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

##### F. Hinweise

- Grund- und Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Garagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwandt werden.
- Bodenfunde: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Torscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten: Bei dem Eckgrundstück Oelder Straße/Ringstraße handelt es sich um einen ehemaligen Tankstellstandort. Im Vorfeld des Änderungsverfahrens ist die Vorgehensweise diesbezüglich mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt worden. Die Fläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Besonders auch vor diesem Hintergrund können die erforderlichen Prüfungen und Untersuchungen demnach im Vorfeld bzw. im Zuge der Abbrucharbeiten vorgenommen werden. Ein förmlicher Abbruchartrag ist zu stellen.  
  
Darüber hinaus sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher 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.

- Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

DECKBLATT

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 206  
  
„Am Rott“  
5. Änderung

Gemarkung Rheda, Flur 27

Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500

Planformat: 97 cm x 63 cm

Nord

0 25 50 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schroten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Mai 2011  
Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Sc