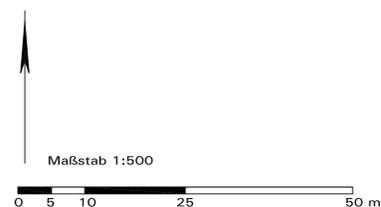


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

### "Herzebrocker Straße", 2. Änderung



#### 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
**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);  
**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 90)** 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 (GV. NRW. S. 729);  
**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 NRW)** 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**GRZ 0,8** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8, siehe textliche Festsetzung D.2.1  
**GHmax. 8,5 m** Maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier 8,5 m, siehe textliche Festsetzung D.2.2  
**I** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
- Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Ein- und Ausfahrtbereich
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**  
**St** Stellplatzanlage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)  
 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe Text D.3  
 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), nicht eingemessen  
 - Mitteldruckgasleitung  
 - Wasserleitung DN100/150  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 (§ 9(7) BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangabe in Meter

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

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
- Geplantes Gebäude
- Geplante Stellplätze (St) und Freiflächen

##### D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Kraftfahrzeugpflegestation:** Zulässig ist eine Pflegehalle für die Außen- und Innenreinigung von Kraftfahrzeugen. Darüber hinaus sind zugehörige und der Nutzung untergeordnete Räume, Nebenanlagen etc. wie z.B. Büro- und Verwaltungsräume, Sozialräume, sanitäre Anlagen, Technikräume sowie Außenanlagen (z.B. SB-Waschplätze) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):** Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf im Sondergebiet SO durch **Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** bis zu einer **GRZ-Gesamtsumme von 0,95** überschritten werden (§ 23(4) Satz 4 BauNVO).  
**2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Nonenstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks.  
**Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (GHmax.):** Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder bei Flachdächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).  
 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte festgesetzte maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe für ggf. notwendige technische Aufbauten, Solaranlagen etc. um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Sichtfelder**  
**3.1 Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)**  
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 60, 61, 378 tlw., 379 und 389 der Flur 7 in der Gemarkung Rheda mit insgesamt rd. 3.600 m<sup>2</sup>. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

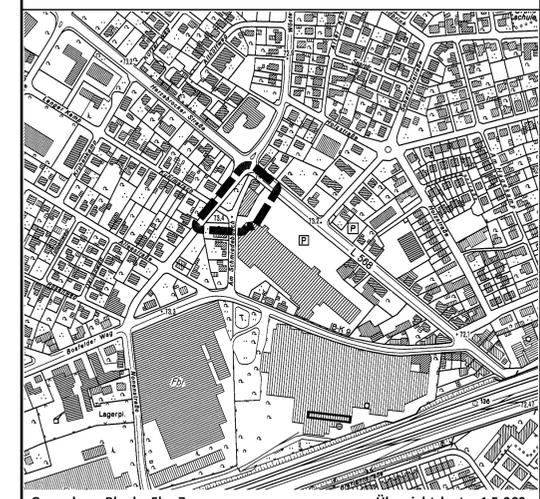
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)**  
**1.1 Stellplatzanlagen**  
 Pkw-Stellplätze sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm, Porenpflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. Dränasphalt) wasserdurchlässig zu befestigen. Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm) wie z.B. Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m<sup>2</sup> fachgerecht anzupflanzen. Auf die im Bereich der Stellplatzanlage verlaufenden Leitungen und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird hingewiesen.  
**1.2 Einfriedungen**  
 Entlang der Herzebrocker Straße sind nur heckenartige Einfriedungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Herzebrocker Straße“, 2. Änderung gilt für das festgesetzte Sondergebiet auch als Vorhaben- und Erschließungsplan.  
 Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ überplant einen Teilbereich des Ursprungsplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 insgesamt durch die selbständig zu bewertende Planänderung überlagert.  
 Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

#### STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5

#### „Herzebrocker Straße“ - 2. Änderung



Maßstab: 1:500 Planformat: 80 cm x 72 cm  
 0 25 50 m Nord

**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

**Oktober 2012**  
 Gezeichnet: Be  
 Bearbeitet: Be/TI

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 10.09.2012 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.  Rheda-Wiedenbrück, den 15.11.2012 gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.06.2012 hat diese Bebauungsplanänderung als Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 25.06.2012 bis einschließlich 25.07.2012 öffentlich ausliegen.  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2012 gemäß § 13(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt  Rheda-Wiedenbrück, den 15.11.2012 gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 29.10.2012 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  Rheda-Wiedenbrück, den 16.11.12  im Auftrag des Rats der Stadt gez. Theo Mettenborg Bürgermeister	Der Beschluss dieser Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 10(3) BauGB am 23.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.  Diese vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung liegt ab dem 23.11.2012 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.  Rheda-Wiedenbrück, den 23.11.2012  Der Bürgermeister im Auftrag gez. A. König Abteilung Stadtplanung	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: 20.06.2011 (bzgl. Bebauung) 20.06.2011 (bzgl. Flurstücksnachweis)  Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  Rheda-Wiedenbrück, den 24.11.2012 gez. Bureick Vermessungsbüro Bureick