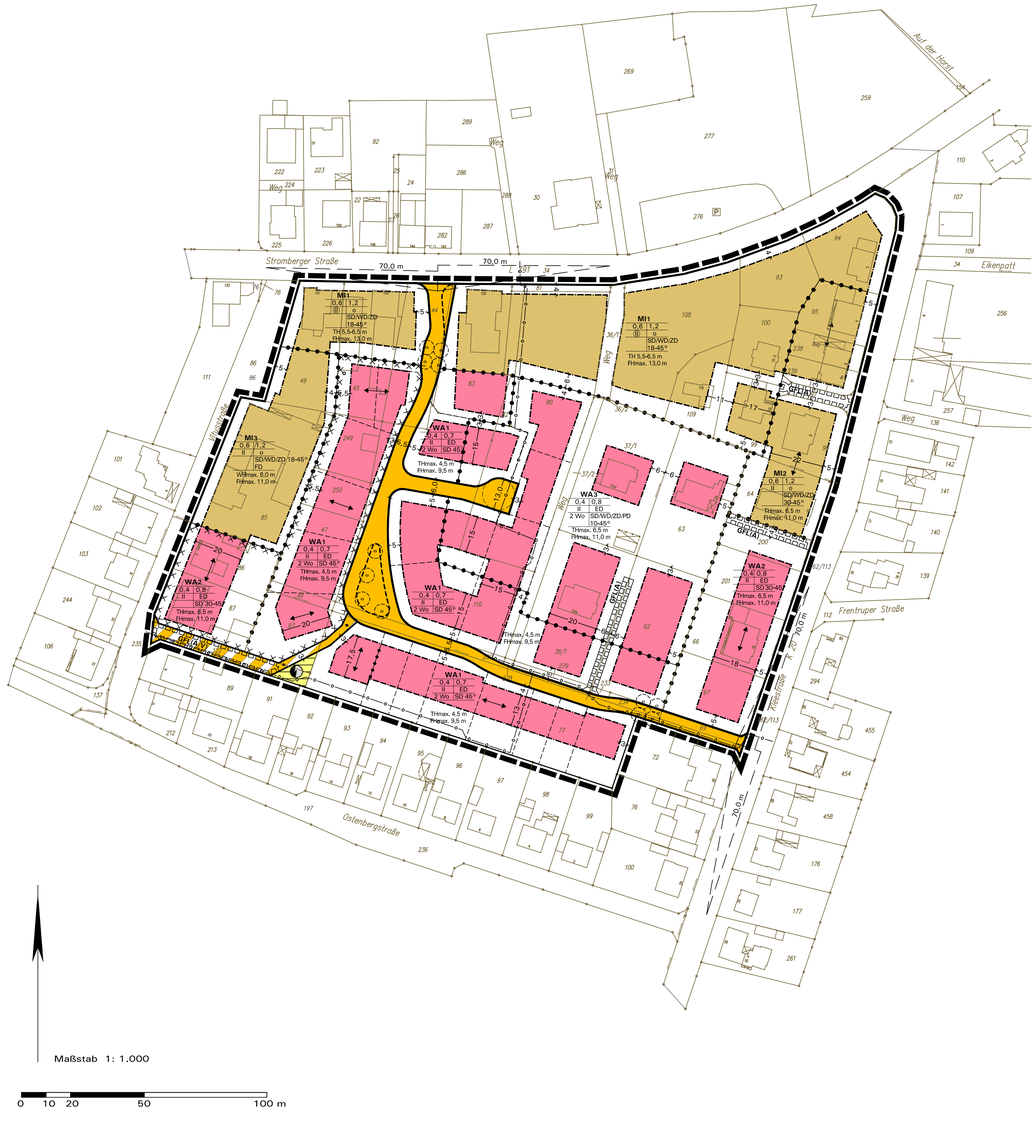
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 364 "IM DORF"



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-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am *18.11.2010* die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 364 beschlossen. Dieser Beschluss ist am *03.12.2010* ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 16.07.2012 gez. Jürgenschellert …… Vorsitzender des BPUV	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *07.10.2011* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am *17.10.2011* im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *10.08.2011* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 16.07.2012 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. König …… Abteilung Stadtplanung	Der Bau-, Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschuss hat am *23.02.2012* den Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *02.03.2012* hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *12.03.2012* bis *13.04.2012* öffentlich ausgelegen. Rheda-Wiedenbrück, den 16.07.2012 gez. Jürgenschellert …… Vorsitzender des BPUV	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am *02.07.2012* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 17.07.2012 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Mettenborg …… Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß§ 10(1)BauGB ist am 20.07.2012 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 20.07.2012 Der Bürgermeister im Auftrage gez. König …… Abteilung Stadtplanung	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 18.04.2011 (bzgl. Bebauung) 18.04.2011 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den 12.07.2012 gez. Vormweg …… Vermessungsbüro Vormweg

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);

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);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685),

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

WA

MI

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

Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO), s. textliche Festsetzung D.1.1

Mischgebiet, Teilflächen MI1, MI2 und MI3 (§ 6 BauNVO), s. textliche Festsetzung D.1.2

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), s. textliche Festsetzung D.2.1:

TH 5.5 - 6.5 m
THmax. 6.5 m

Zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (= Schnittkante der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Außenwand)
- Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 m – 6,5 m
- Höchstmaß, z.B. 6,5 m

WHmax. 8,0 m

Zulässige Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt - bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Außenwand) und bei Flachdächern dem obersten Abschluss der aufgehenden Außenwand
- Höchstmaß, hier 8,0 m

FHmax. 13,0 m

Zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (= Oberkante First)
- Höchstmaß, z.B. 13,0 m

GRZ 0.6

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,6

GFZ 1.2

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß z.B. 1,2

II
(II)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
- Zwingend, hier zwei Vollgeschosse

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

O
ED

Bauweise:
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), s. textliche Festsetzung D.3.1
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers, siehe Eintrag in der Plankarte: jeweils senkrecht bzw. parallel zur Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

F/R

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg

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

SD 45°
SD 30°-45°
SD/WD/ZD/PD 10°-45°
SD/WD/ZD 18°-45°
SD/WD/ZD 30°-45°
SD/WD/ZD 18°-45°, FD

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie s. textliche Festsetzung E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
- Satteldach mit Dachneigung 45°
- Satteldach mit Dachneigung 30° - 45°
- Sattel-/Walm-/Zelt-/Pultdach mit Dachneigung 10° - 45°
- Sattel-/Walm-/Zeltdach mit Dachneigung 18° - 45°
- Sattel-/Walm-/Zeltdach mit Dachneigung 30° - 45°
- Sattel-/Walm-/Zeltdach mit Dachneigung 18° - 45° sowie Flachdach

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

2 Wo

Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB): Trafo-Standort

GFL(A)

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

GFL(A)(V)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße und der Stellung baulicher Anlagen sowie der festgesetzten Dachform und Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Hinweis auf eine Vorbelastung durch Gewerbelärmeinwirkungen im allgemeinen Wohngebiet, siehe F.2

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

5

Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone

WA1

0,4	0,7
II	ED
2 Wo	SD 45°
WHmax. 8,0	
THmax. 4,5 m	
FHmax. 9,5 m	

Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	Dachform und Dachneigung
Wand-, First- und Traufhöhen	

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

443

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

14

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Baumstandorte und Straßenraumgliederung

Sperrpfosten

VG
WG

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang von straßenzugewandten 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 Schnittkante mit der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.
Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

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

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

1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 (§ 4 BauNVO)** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Im **Mischgebiet mit den Teilflächen MI1, MI2 und MI3 (§ 6 BauNVO)** gilt gemäß § 1(5, 6) BauNVO: Die Nutzungen nach § 6(3) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 6(3) BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten jeder Art) sind unzulässig.

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

2.1 **Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen 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.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 12 und § 23(5) BauNVO)

3.1 **Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen halten. Seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Anlagen müssen mindestens 1 m Abstand von deren Begrenzungslinien wahren.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**: Siehe Plankarte. Bei Erweiterungen bestehender Hauptbaukörper sind abweichende Dachneigungen entsprechend der jeweiligen Dachneigung im Bestand zulässig.

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° sowie nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.3 **Firstoberkante von Nebendächern**: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.4 Als **Dacheindeckung** für geneigte Hauptdächer sind im **gesamten Plangebiet** nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig.
Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet auch andere Materialien und Farben zulässig.

1.5 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.1) darf höchstens 0,4 m betragen.

1.6 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Traufe- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4,5 BauO NRW)

2.1 In allen **Teilflächen WA1, WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets** sind **Vorgärten** mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zufahrten dürfen insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

2.2 Im **gesamten Plangebiet** ist bei **Sammelstellplatzanlagen** je zwei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit der Pflanzqualität: 2xv, STU 14 - 16 cm in einem Pflanzbeet von jeweils mindestens 5 m^2 zu pflanzen und zu unterhalten.

2.3 In allen **Teilflächen WA1, WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets** sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur heckenartige **Einfriedungen** aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig sind hinter und innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Im Vorgarten dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,8 m nicht überschreiten.

F. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

2. Gewerbelärmvorbelastung
In der Vitusstraße 3 besteht ein Gewerbebetrieb (Textilverarbeitung). Nach Auskunft des Kreises Gütersloh sind für die vorhandenen benachbarten Wohnhäuser in den bestehenden Genehmigungen die Richtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm zu Grunde gelegt worden (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts). Diese vorhandene Situation ist in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Somit kann der bestehende Gewerbebetrieb innerhalb der gekennzeichneten Flächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA Gewerbelärmeinwirkungen verursachen, die die idealtypischen Orientierungswerte für WA (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) nach DIN 18005) um jeweils bis zu 5 dB(A) tags und nachts überschreiten.

Damit liegen die Tag- und Nachtwerte im Rahmen der Orientierungswerte von Mischgebieten (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts nach DIN 18005), in denen nach BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Bei Neubebauung sowie bei Änderungen im Bestand können darüber hinaus lärmempfindliche Räume, wie Schlaf-, Wohn- und Büroräume sowie Freisitze durch Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vom Schall abgewandt orientiert werden, so dass mögliche Schalleinwirkungen weiter gemindert werden können.

3. Niederschlagswasser
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände 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 (vgl. Nachbarrechtsgesetz NRW).

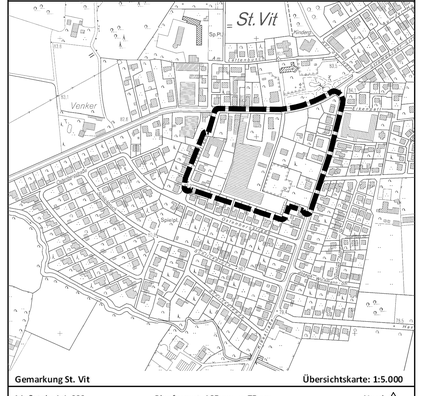
Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen sowie der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.

4. Bodenfunde
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Altlasten
Im Inneren des Plangebiets liegt der ehemalige Gewerbestandort der Kabelwerke Michels. Die Gebäude und Anlagen sind inzwischen entfernt worden. Soweit schädliche Bodenverunreinigungen gegeben waren, wurden diese entfernt. Nach Abschluss der Arbeiten ist mit dem Untersuchungsbericht des Ing.-Büros Dr. Horsthemke, Gütersloh, vom 17.01.2011 die Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnnutzung nachgewiesen worden.

6. 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 Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 364
„Im Dorf"



Gemarkung St. Vit — **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 105 cm x 75 cm — Nord

0 — 50 — 100 m

Bearbeitung:
Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Juni 2012

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc