



**Rechtsgrundlagen der Planung**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. Fassung 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. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271).

**Textliche Festsetzungen**

**1 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.

**2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen (als Mindest- und Höchstmaß) dürfen für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptanlage (weniger als 1/3 der Grundfläche des Gesamtgebäudes) unterschritten werden.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
**3.1 Einschränkung nach § 23 (5) BauNVO für Garagen und Carports**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen im Zufahrtbereich mindestens 5 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen oder zu einer entsprechenden privaten Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen einzuhalten.

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

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
Zum Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen - siehe Punkt 1 der textlichen Festsetzungen.

**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. II - als Höchstgrenze  
II - zwingend

**2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 20 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe Oberkante Fahrbahn, gemessen in Fahrtrahnenmitte; Berechnung je Baugrundstück Mittelwert der Höhen, gemessen im Schnittpunkt der verlängerten seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Achse der Straße, die zur Erschließung des betreffenden Grundstücks bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite.

**2.4.1 maximal zulässige Wandhöhe in Meter** (§ 18 BauNVO):  
als Höchstmaß  
als Mindest- und Höchstmaß

**In beiden Fällen gelten folgende Definitionen der Wandhöhe:**

1. Bei geneigten Dächern (mit Ausnahme von Pultdächern) entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe: Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

2. Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe dem oberen Wandabschluss der Außenwand.

3. Bei zurückgesetzten Geschossen (Staffelgeschossen) bemisst sich die Wandhöhe nach dem Wandabschluss bzw. der Traufhöhe des obersten Geschosses.

4. Bei Pult- und Flachdächern gilt für alle Gebäudeseiten die maximal festgesetzte Wandhöhe und nicht die maximal zulässige Gebäudehöhe.

5. Die festgesetzte Wandhöhe darf bei Pultdächern gem. § 16 (6) Bau NVO 1990 bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Ausnahme ist genehmigungspflichtig.

**2.4.2 maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter** (§ 18 BauNVO), als Höchstmaß:  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern, die einen First, o. ä. aufweisen. Sie entspricht der Oberkante des Firstes, bzw. des obersten Dachabschlusses. Bei Pultdächern gilt sie nicht. Hier ist Punkt 2.4.1 Nr. 4 und 5 zu beachten.

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

**3.1 Bauweise** (§ 22 BauNVO), offene Bauweise

**3.2 überbaubare Grundstücksfläche** (§ 20 BauNVO), hier: Baugrenze - siehe Punkt 3 der textlichen Festsetzungen.

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

**4.1 Straßenbegrenzungslinie**

**4.2 Verkehrsfläche**

**5. Sonstige Planzeichen**

**5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**5.2 Maßangaben in Meter**

**6. Nachrichtliche Darstellungen**

**6.1 Vorhandene Gebäude**

**6.2 Vorhandene Flurstücke**

**Hinweise**

**1. Bodendenkmäler und Bodenfunde:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 + 16 DSchG).

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

**3. Kampfmittel:** Zurzeit besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Da ein Kampfmittelaufkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel.: 05231-712-0) zu benachrichtigen.

**LILA: Änderungen des Bebauungsplanes aufgrund während der Offenlage eingegangener Bedenken und Anregungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.**

**Stadt Rheda-Wiedenbrück**

**M 1:5000**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am <b>09.06.2011</b> die 1. Änderung des Bebauungsplanes 012/1 als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am <b>17.06.2011</b> ortsüblich bekanntgemacht worden.	Gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am <b>17.06.2011</b> hat dieser Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom <b>27.06.2011</b> bis einschließlich <b>29.07.2011</b> öffentlich ausliegen.	Nach Überarbeitung der Planunterlagen wegen eingegangener Bedenken und Anregungen wurde dieser Plan erneut offen gelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom <b>15.09.2011</b> bis <b>30.09.2011</b> einschließlich gemäß § 4a (3) BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes zu äußern.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am <b>29.10.2012</b> mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss dieser Bebauungsplanänderung sowie Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 10 (3) BauGB am <b>02.08.2013</b> ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Der Bebauungsplan liegt ab dem <b>02.08.2013</b> zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 1990 vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: <b>30.08.11</b> (bzgl. Flurstücksnachweise). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan (hier: CD mit der Bezeichnung <i>B-Plan der Stadt Rheda-Wiedenbrück Nr. 012/1.1 "Am Holzbach"</i> mit dem Stand des Satzungsbeschlusses vom 29.10.2012 und der DWG-Datei vom 28.05.13) geometrisch eindeutig.  (Siegel)
Rheda-Wiedenbrück, den <b>18.07.2013</b>  gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Rheda-Wiedenbrück, <b>18.07.2013</b> Der Bürgermeister Im Auftrage  gez. Michael Kraus Abteilung Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, den <b>18.07.2013</b>  gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Rheda-Wiedenbrück, <b>18.07.2013</b> Der Bürgermeister Im Auftrage  gez. Michael Kraus Abteilung Stadtplanung	Rheda-Wiedenbrück, <b>29.07.2013</b> Im Auftrag des Rates  gez. T. Mettenberg Bürgermeister	Rheda-Wiedenbrück, <b>05.08.2013</b> Der Bürgermeister Im Auftrage  gez. Michael Kraus Abteilung Stadtplanung	Kreis Gütersloh - Der Landrat Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrage  gez. Potkamp Lfd. Kreisvermessungsdirektor, Datum

**Gestalterische Festsetzungen**

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

1. **Dachneigung (DN):** Dachneigung der Hauptbaukörper <= 30°.

2. **Dachaufbauten und -einschnitte** (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien, etc.) sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. ~~In diesem Änderungsbereich sind sie unzulässig.~~

3. **Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 84 BauO NRW (Bußgeldvorschriften) und können entsprechend geahndet werden.**

**Bebauungsplan Nr. 012/1.1 "Am Holzbach" - Deckblatt**

**Stadt Rheda-Wiedenbrück**  
Abteilung Stadtplanung  
61 - Goldau

**Planungsstand:**  
Satzungsplan  
26.03.2013

**Gemarkung Rheda, Flur 10**

**Maßstab 1:500**