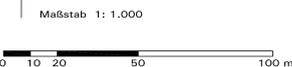
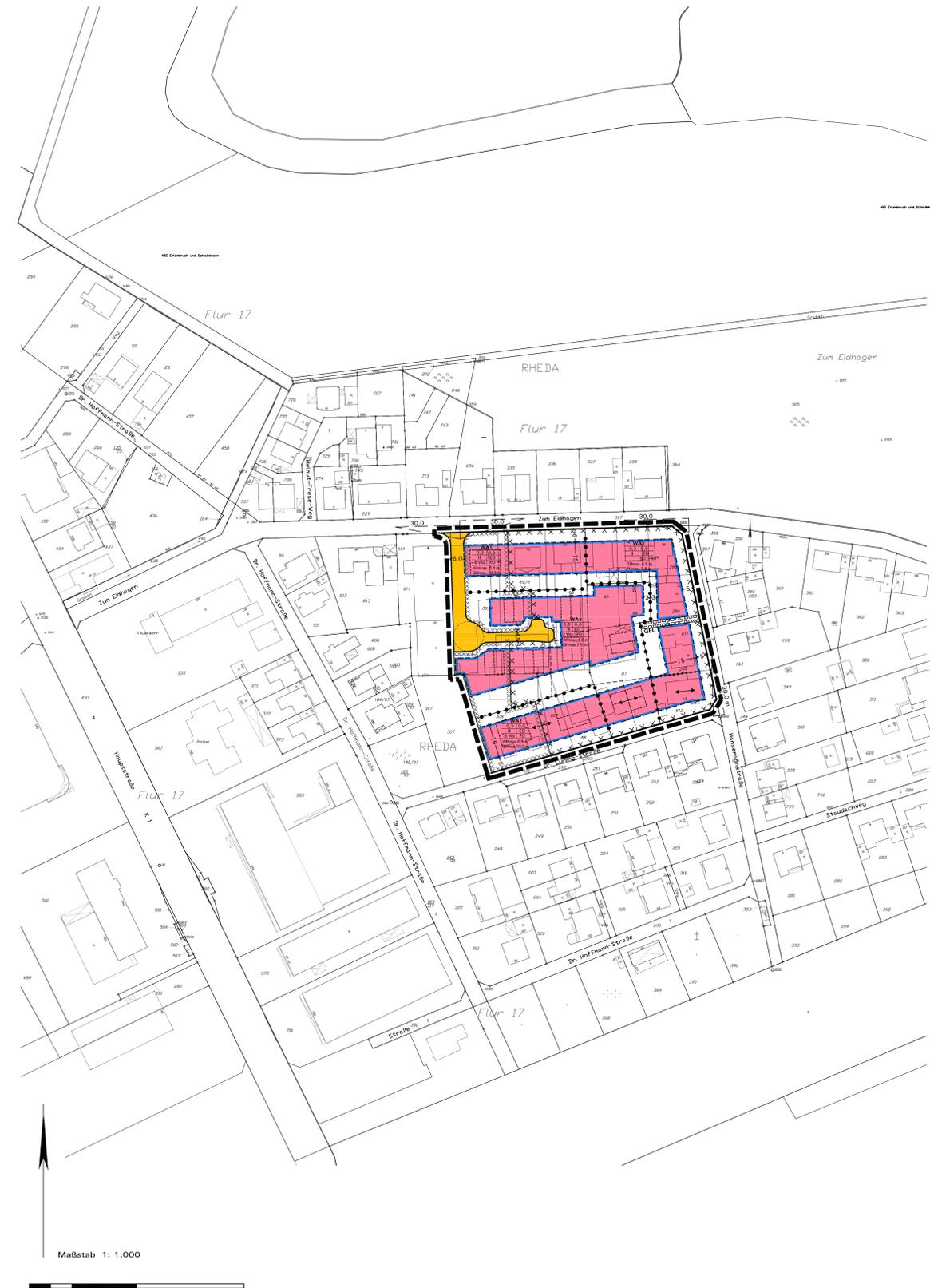


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 389 "Zum Eidhagen"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsblich bekanntgemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihn wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss 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 Der Bürgermeister im Auftrag Abteilung Stadtplanung	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den Vermessungsbüro Bureck
---	--	---	--	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

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) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW S. 194);

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

WA
 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA2, und WA3 (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
 6 Wo
 2 Wo
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.2
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.3

GRZ 0,3
GFZ 0,6
II
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Text D.2.2
 Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der abfallenden Dachhaut mit der Außenfläche der Wand) in Meter über Bezugspunkt - Höchstmaß, hier 4,5 m
 Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter über Bezugspunkt - Höchstmaß, hier 9,5 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 6,8 m
 Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss) - Höchstmaß, z.B. 10,0 m

ED
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfrüstrichtung bzw. Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers, siehe Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
 - Flachdach
 - Satteldach Dachneigung >40°

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

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
 - Flachdach
 - Satteldach Dachneigung >40°

6. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)
 Kennzeichnung der durch mögliche Gewerbe- und Verkehrslärmwirkungen belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, siehe Text F.1 und F.2
 Kennzeichnung der durch mögliche Verkehrslärmwirkungen belasteten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, siehe Text F.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrtrahnenoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe Text D.4.1
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfrüstrichtung und Gebäudelängsachsen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Maßangabe in Meter

8. Nutzungsschablone
 Allgemeines Wohngebiet
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise
 Dachform und Dachneigung
 Wand-, Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen

C. Katastermliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)
 Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halbförmlicher Übergangsbereich entlang von straßenbegrenzenden Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 2-6 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 Vorgarten (VG)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im WA1 maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte
 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im WA2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann im allgemeinen Wohngebiet WA1 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mindestens vier Wohnungen sowie im WA1 - WA3 bei der Errichtung von Doppelhäusern eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 0,35 und der festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu 0,7 zugelassen werden.
 2.2 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrandungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
 3.1 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenabstände sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den nächstgelegenen straßenbegrenzenden Baugrenzen unzulässig. Seitlich angeordnete Stellplätze müssen außerhalb der überbaubaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m zu Straßenbegrenzungslinien wahren.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
 4.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) im Allgemeinen Wohngebiet
 1.1 Dachaufbauten und Dachschneitte sind nur bei geneigten Dächern mit Dachneigungen ab 35° zulässig. Dort sind sie in einer Geschosshöhe zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dachschneitten und Ortsgang: mindestens 1,5 m. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m ab der Außenkante der Attika einzuhalten.
 1.2 Die First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 1.3 Als **Dachdeckung** für geneigte Dächer sind Betondachsteine oder Tonziegel nur in roten bis rotbraunen 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. Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
 1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.2) darf höchstens 0,5 m betragen.
 1.5 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltungs- und Beflaggungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)
 2.1 **Vorgärten** sind 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 jeweils eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
 2.2 **Seitliche Abstandstreifen** neben Stellplätzen und Nebenanlagen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und z.B. mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe Text D.3.1).
 2.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

F. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

1. Verkehrslärm
 Ein Teil des Plangebietes ist im 1.OG bei freier Schallausbreitung oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vorbelastet. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden jedoch deutlich unterschritten. Auch in Mischgebieten ist Wohnen ohne Einschränkung zulässig. Der Gutachter hat die Lärmpegelbereiche mit den Stufen I und II nach DIN 4109 ermittelt. In diesen reichen ortsblichen Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien aus, um die idealtypischen Innenpegel innerhalb der geplanten Wohnhäuser von kleiner gleich 40/30 dB(A) tags/nachts zu gewährleisten. Vorgaben zu baulichen Schutzvorkehrungen an Gebäuden werden daher voraussichtlich nicht erforderlich.
 Auf die Prognose von Schallimmissionen der Akus GmbH Bielefeld, von Dezember 2012 sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2. Gewerbelärm
 Westlich an das Plangebiet grenzt auf den Flurstücken 614 und 307, Gemarkung Rheda Flur 17, ein gewerblicher Betrieb. Nach dem Genehmigungsstand bestehen hier folgende Nutzungen: Lager sowie Ausstellung/Verkauf von Möbeln, Werkstatt für kleinere Reparaturen. Nach Rücksprache mit dem Kreis ist davon auszugehen, dass für die vorhandenen benachbarten Wohnhäuser im bestehenden Siedlungsbereich die Richtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm zu Grunde zu legen sind (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 Gewerbelärmwirkungen 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. Insgesamt ist auch nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde kein näherer, gutachterlicher Untersuchungsbedarf in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

G. Hinweise

1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen 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. Geländeerfliche
 In Anlehnung an § 9(3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeerfliche denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeveränderungen - auch in geringerer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.

3. Ökologische Belange
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Energietechnik, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Zur Beflaggung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

4. Bodenfunde
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

5. Altlasten
 Altlasten sind 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.

6. Kampfmittel
 Laut Bombenübersichtskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Bombardierungsgebiet. Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg ergab jedoch keine Kampfmittelverdachtsfälle. Einzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Teilbararbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 389
„Zum Eidhagen“**

Gemarkung Rheda, Flur 17
 Übersichtskarte: 1:5.000
 Maßstab: 1:1.000
 Planformat: 102 cm x 84 cm
 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

Dezember 2013
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc, We