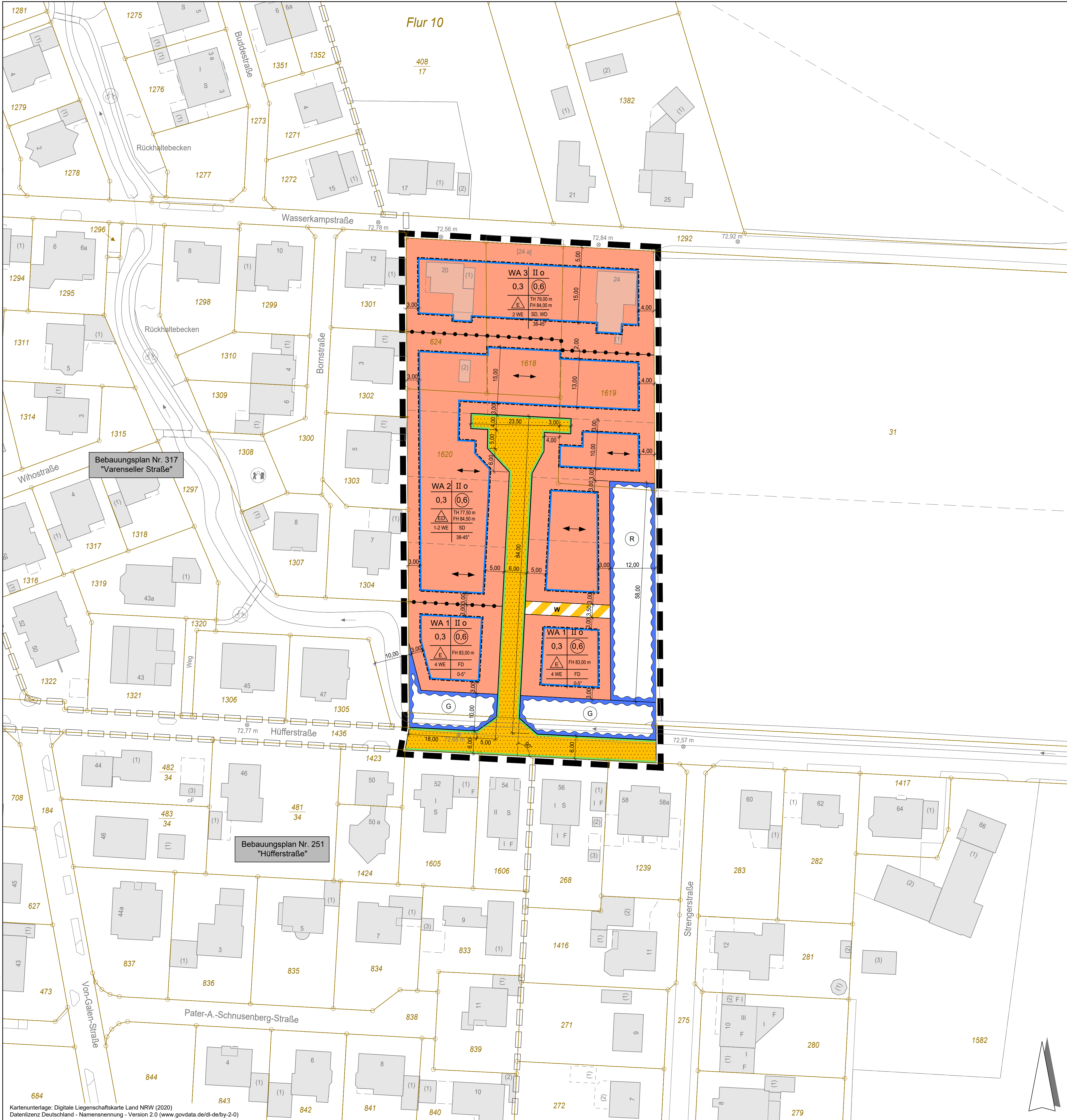




STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 422

"Wasserkampstraße / Hüfferstraße"



PRÄAMBEL

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,6	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
PH	Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
W	Wartungsweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
R	Regenrückhaltebecken
G	Gewässerrandstreifen (Schutz für Fließgewässer)

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
SD, WD, FD	zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach
38-45°	zulässige Dachneigungsspanne
	Hauptfstrichtung bei Neigungsdächern

HINWEISE ZU PLANDARSTELLUNGEN

	Gebäude Katasterbestand
	benachbarte Bebauungspläne
	Höhe Schachtdeckel in Meter über NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert nach zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaßen:
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO: Die **Ausnahmen** nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), hier:
 - In den WA 1- Gebieten maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus
 - In dem WA 2- Gebiet maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
 - In dem WA 3-Gebiet maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,3
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,6
 - Ausnahmsweise Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl: Als Ausnahme kann bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie von Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohnungen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§§ 16, 18 BauNVO):
 - a) Zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First) in Meter über NHN, Höchstmaß, hier z.B. maximal 84,50 m über NHN
 - b) Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut), in Meter über NHN, Höchstmaß hier z.B. maximal 79,00 m über NHN
 - c) Zulässige Firsthöhe (= Oberkante Attika) bei Flachdächern, in Meter über NHN, Höchstmaß hier z.B. maximal 83,00 m
- Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Grundstückszufahrten /Zuwegungen mittels Querung des Fließgewässers sind nicht zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" sind zum Schutz des Fließgewässers von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.
- Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 10 BauGB)**
 - Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" sind zum Schutz des Fließgewässers von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einsichtnahme**

Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Bodendenkmäler**

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodendenkmale oder Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 15 ff. und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 46161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Ökologie / Bepflanzung**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z. B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

 - ungiftige heimische Sträucher:
 - Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix aurita (Ohrchenweide)
 - Salix cinerea (Grauweide)
 - Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
 - Großbäume:
 - Aesculus x hippocastanum 'Baumannii' (nicht fruchtende Rosskastanie)
 - Quercus frainetii (Ungarische Eiche)
 - Quercus palustris (Sumpfweide)
 - Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
 - Mittelgroße Bäume:
 - Acer campestre 'Queen Elizabeth' (Feldahorn)
 - Acer rubrum (Rotahorn)
 - Fraxinus angustifolia 'Raywood' (Purpurnische)
 - Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditsie)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Ulmus 'Resista'-Sorten (Resistente Ulme)
 - Stäulenförmige Bäume für enge Räume:
 - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Pyramidenhainbuche)
 - Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Pyramideniche)
- Alliasten**

Alliasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Allast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel**

Einzelrunde 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.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

- Bauliche Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** in allen Teilflächen des WA: Die jeweils in den Teilflächen zulässige Dachform ergibt sich aus den Einträgen in der Plankarte. In allen Teilflächen sind bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden auch andere Dachformen zulässig.
 - Dachaufbauten und Dachschneitte** in allen Teilflächen sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° und nur in einer Geschossenebene 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 Ortgang: mindestens 1,5 m.
 - Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - Als Dachdeckung für geneigte Dächer** in allen Teilflächen sind nur Betondachsteine und 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. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend isierte Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig. Anlagen müssen die frühezeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. *Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten sind Glanz-Ergobe, Edelergobe glänzend, Sadermat-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*
 - Solaranlagen** in allen Teilflächen des WA: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
 - Geneigte Dachflächen (Steildächer): Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
 - Flachdächer: Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Eine Überspannung von begrünten Flächen ist zulässig.
 - Für Außenwandflächen der Hauptgebäude** sind im gesamten Plangebiet neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
 - Außenwandflächen der Hauptbaukörper:
 - Zementputz: Weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition: helle Gelb- und Grautönen: nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (S80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %).
 - Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
 - Ziegelmauerwerk: rot bis rotbraune Tönung
 - Untergeordnete Bau- / Fassadenteile:
 - Für untergeordnete Bauteile sind Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachform- und Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gebäudehöhe (Sockel-, Wand- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden:**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 maximal 73,10 m über NHN
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 73,50 m über NHN
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauO NRW)**
 - Vorgärten** (Flächen zwischen Gebäudeaußenwänden und nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Gebäudeschmalseiten) sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Die Anlage von reinen Kiesflächen oder flächige Gartengestaltungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von z. B. Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glasssteinen und -spittem sowie Versiegelung durch Platten sind künftig im gesamten Plangebiet aus Gründen des Klimaschutzes, der Versickerung sowie des Bodenschutzes unzulässig. Der Grünanteil muss mind. 3/4 der Gartenflächen betragen. Kiesbeete, Schotterflächen, sickerfeste Pflasterflächen, o.ä. sind keine Freiflächen i. S. des § 2 BBodSchG und gem. § 17 BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
 - Einfridungen** sind im gesamten Plangebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfridungen in einer Tiefe bis 3,0 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Im gesamten Plangebiet sind zur Garteninnenseite (bei mehrteiligen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit Stabgitterzäunen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.
- Dachbegrünungen:** Flachdächer des obersten Geschosses sowie von Garagen sind zumindest zu 80 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Substratauflage hat mindestens 10 cm zu betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den	Der Beschluss des Rates vom 26.09.2022 gem. § 10 BauGB wurde am 30.09.2022 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Rheda-Wiedenbrück, den
Fachbereich Stadtplanung	Fachbereich Stadtplanung
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. On und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Rheda-Wiedenbrück, den	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig., den Vermessungsbüro Bureick
Fachbereich Stadtplanung	
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom 27.06.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.07.2022 gegeben. Rheda-Wiedenbrück, den	
Fachbereich Stadtplanung	
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2022 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den (Bürgermeister)	

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 422

"Wasserkampstraße / Hüfferstraße"

