STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK
STADTTEIL WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 226, 1. ÄNDERUNG

"LÜMERNWEG" - DECKBLATT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1 und 4) BauGB	Beteiligung der betroffenen Bürger und TÖB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-,Planungs-u.Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den .... Ratsmitglied	Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt - Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom: 25.05.2004 - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gemäß § 13 Nr. 3 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2004 beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 08.07.2005 gez. Bernd Jostkleigrewe ..... Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 13.12.2004 als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 08.07.2005 Im Auftrage des Rates der Stadt gez. Bernd Jostkleigrewe ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss dieser Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 10(3) BauGB am 14.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Unter Angabe des Ortes wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung ab dem 14.04.2005 während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 08.07.2005 gez. Bernd Jostkleigrewe ..... Bürgermeister	Auszug aus der Katasterkarte. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 06.05.2004 (bzgl. Bebauung) 06.05.2004 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 09.05.2005 gez. Bureick ..... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dieser Änderung ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 226, sofern sie nicht Gegenstand dieser Änderung sind, bleiben ansonsten unberührt.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der 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.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S.439, 445)
Landeswassergesetz (LWG NW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

WA

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

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

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO); hier: 0,4**

GFZ 0,8 — **2.2 Geschoßflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO); hier: 0,8**

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B.: 2**

2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. Bezugshöhe (§ 18 BauNVO):
***Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertigen Erschließungsstraße;**
Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/ Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

OK_{max}= .... — **2.4.1 maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Bezugshöhe, gemäß (§16(3) BauNVO)** Als oberer Schnittpunkt gilt je nach Dachform: Oberkante First / Firstpunkt oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika).

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — **offene Bauweise**

ED — **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

hier: Trafostation

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)

6.1 private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:

Begleitgrün zur Gliederung der Stellplatzanlagen

Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Änderung (§ 9(7) BauGB)

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

St — **7.4 Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**

GSt / CCo — **7.5 Gemeinschaftsstellplatz/-carportanlage** mit Zuordnung zu den angrenzenden Hausgruppen gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB (siehe auch textliche Festsetzung C.2)

10 kV — **7.6 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:**
10 kV-Netz *(RWE Net AG)* nachrichtlich, nicht eingemessen!

GFL — **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**
Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG, T-Com

+ 6,0 + — **7.8 Maßangaben in Meter**

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:
Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Zeltdach (ZD);
Dachneigung: *siehe Eintrag in die Plankarte*, bei Nebendächern auch abweichende Dachneigung;

2. Gestaltungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO)

Bei einer Bebauung mit Hausgruppen sind offene Stellplätze und Carports nur in den festgesetzten **Gemeinschaftsstellplatz/-carportanlagen** zulässig; Garagen sind dabei nicht zulässig.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — **vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude (unverbindlich)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

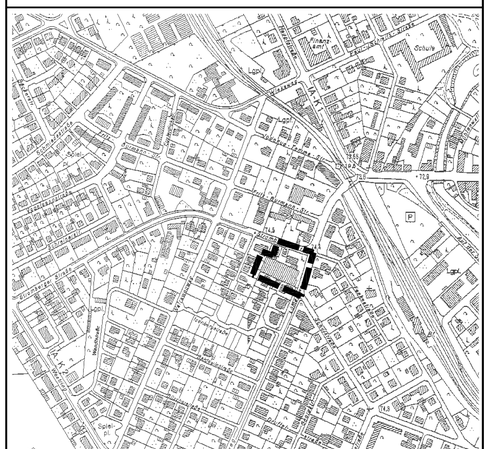
E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL ist die Nutzungsverträglichkeit insbesondere für die besonders sensible Folgenutzung ´Kinderspielplatz´ durch zusätzliche Oberbodenuntersuchungen nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Oberboden in den Bereichen, in denen im Rahmen des Rückbaus der Oberboden nicht entfernt wurde und die nun für Wohnbebauung genutzt werden sollen, auf mögliche Schadstoffgehalte hin zu untersuchen.

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241/85-2740)) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK,
STADTTEIL WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 226 1. Änderung
„Lümernweg“ **- DECKBLATT -**


Schule
Lümernweg
Stromberger Straße
Hauptstraße
Neuenkirchener Straße
Wiedenbrücker Straße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstra