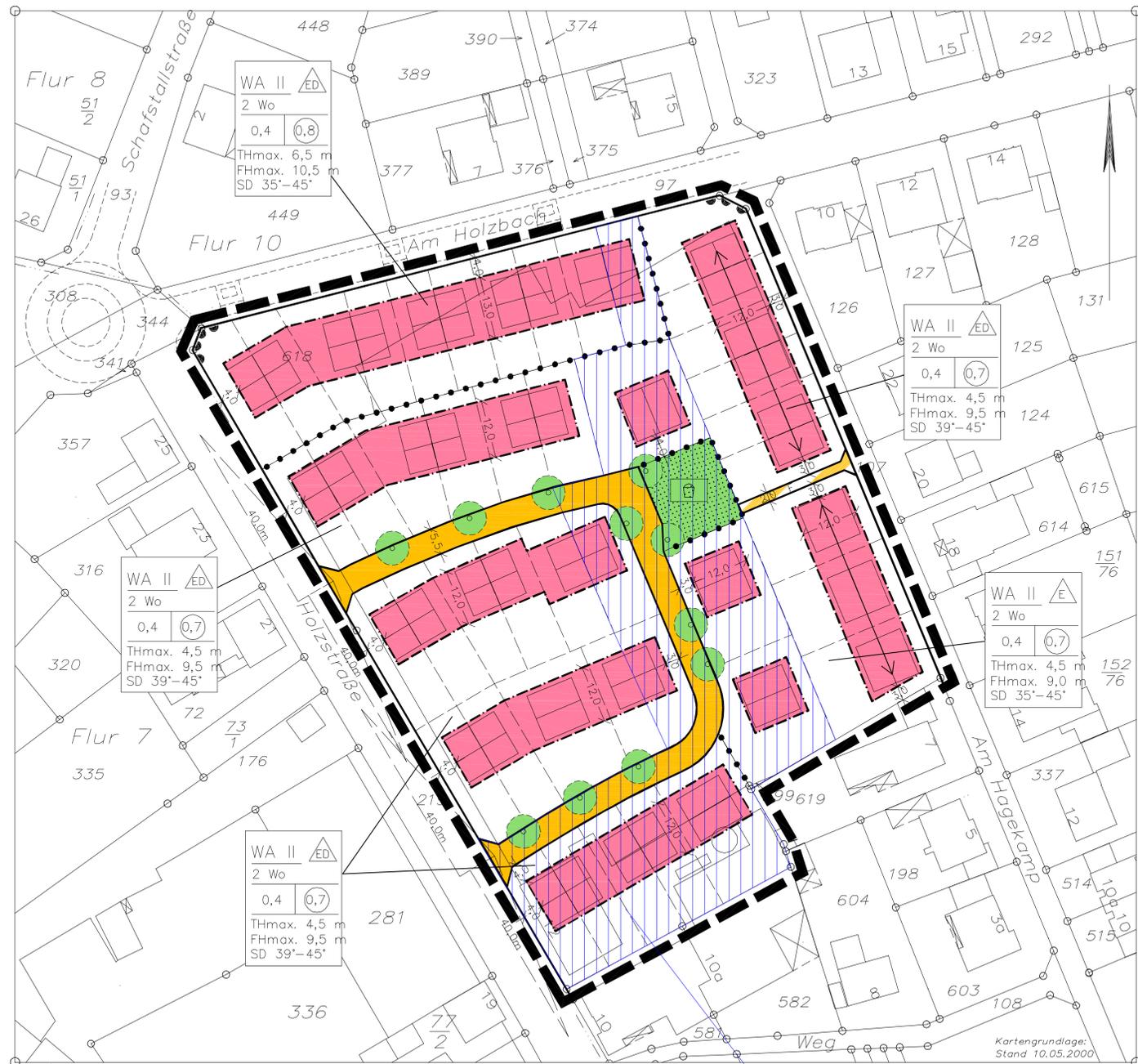


Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 342 "Holzstraße"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Neufassung v. 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
 Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung NW in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) geändert d. Gesetz
 vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439, 445);
 Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind jeweils maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude oder je Doppelhausneheit.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugs-
 oberkante Fahrbahn/Gehweg; Berechnung je Baugrundstück:
 Mittelwert der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grund-
 stücksckpunkte mit der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße.
 Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei
 Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
 - maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der
 Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)
 - maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-
 flächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch
 - Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports:
 diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zu-
 fahrtsbereich mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie
 einhalten. Sittlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon einzuhalten,
 der nach § 9(1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen z.B. als
 Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
 - Hauptfirstrichtung und Gebäudeängsachse der Hauptbaukörper
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 (Hinweis: geplant ist ein niveaugleicher Ausbau; die Detailgestal-
 tung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung)
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,8
 bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9(7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des
 Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Maßangaben in Meter

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

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW**
 - Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:
 Satteldach SD mit 35°-45° oder mit 39°-45° Dachneigung gemäß Eintrag in der
 Plankarte; Krüppelwalmächer sind unzulässig. Bei Nebendächern sind abweichende
 Dachneigungen allgemein zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
 - Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab Dachneigungen von 35° zulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerggiebel etc.) dürfen in
 ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzel-
 anlagen werden zusammengerchnet; Abstand vom Ortsgang mindestens 1,5 m
 (Ortgang = Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwände- oder Trennwand).
 - Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Ok Hauptfirst.
 - Dacheindeckung des Hauptdachs: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in
 roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgren-
 zung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister; zulässig sind Farben gleich
 oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Extensive Dachbegrünungen und
 Solaranlagen sind hierbei ausdrücklich zulässig.
 - Die zulässige Sockelhöhe darf maximal 0,6 m über der Bezugshöhe betragen.
 (= Oberkante EG-Fertigfußboden über Bezugshöhe nach § 9(1) Nr. 1 BauGB).
 - Abstimmung und gestalterische Einheit:
 Doppelhäuser sind in Dachform, -neigung, Höhenmaßen (Sockel, Traufe, First) und
 Material (Dachdeckung, Mauerwerk oder Putz) jeweils gleich auszuführen. Abwei-
 chungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 Ausdrückliche Empfehlung: Carports und Garagen sind in Material und Farbgebung
 sowie gestalterisch dem Gebäudekonzept anzuschließen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NW**
 - Stellplätze, Stellplatzanlagen:
 a) Stellplatz-Anlagen ab 4 Stellplätze sind durch eine gemeinsame Zufahrt an Ver-
 kehrsflächen anzubinden, Abweichungen können zugelassen werden. Zwischen
 diesen Anlagen und Verkehrsflächen ist ein Streifen von mind. 1 m freizuhalten
 und mit Ausnahme der Zufahrten/Zugänge mit Schnitt-Laubhecken einzugrünen.
 Für je angefangene 4 Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben
 diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) in
 Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² zu pflanzen.
 b) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien (Kantenlänge bis 15x25 cm) wie
 z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zu gestalten.
 Empfehlung: o.g. Materialien werden auch für Zufahrten, Wege etc. empfohlen.
 - Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzu-
 grünen, Kombinationen mit begrüntem Rankengerüst sind zulässig
 - Sichtblenden wie Dicht-, Flecht-, Lamellenzäune u.ä. sind nur im Wohngarten in
 Verbindung mit Terrassen zulässig. Sie dürfen eine Länge von 2,5 m (ab
 Anschluss Hauswand) und eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten und sind mit
 Kletterpflanzen einzugrünen. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss
 allgemein mindestens 1 m betragen.
 - Einfridungen
 - Einfridungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser
 oder rückwärts zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgitter oder Holz
 möglich, die aber mindestens 0,5 m von Verkehrsflächen abgesetzt sein müssen.
 Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum
 - In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfridungen einschließlich
 der seitlichen Einfridung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m
 über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.
- Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:**
 - In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe, Stellplatzanlagen) wird eine
 frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen.
 - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
 - Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten
 i.S. des § 84 Bußgeldvorschriften und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen
 mit Flurstücksnummern
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
 (unverbindlich, soweit nicht gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB festgesetzt)
 - vorgeschlagene Baumstandorte zur Gliederung des Straßenzuges
- Definition „Vorgarten“:** nicht überbaute bzw. nicht überbaubare
 Grundstücksfläche zwischen Gebäudeüberwänden einschließlich
 angrenzender Streifen / Schmalseiten und Verkehrsflächen = halb-
 öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit
 einem Abstand der Baugrenzen von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen.
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten „Wohngarten“ WG

E. Sonstige Hinweise

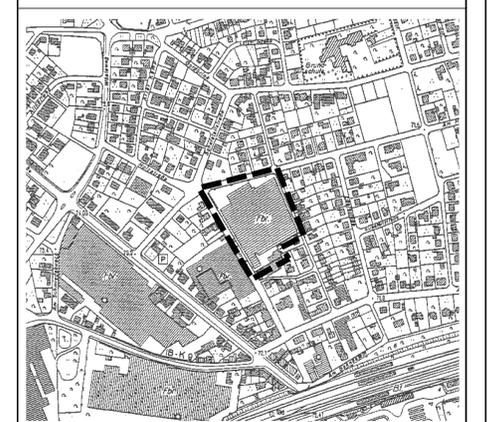
- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
 entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß
 Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für
 Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Ent-
 deckungssstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Alltlasten:** Der Bereich wurde als Möbelfabrik gewerblich genutzt, der Gebäude-
 bestand wurde bereits abgebrochen und der Bauschutt entsorgt. Diese Maßnahmen
 wurden sowohl von der unteren Abfallwirtschaftsbehörde als auch von einem Gut-
 achter begleitet. Die umwelttechnische Untersuchung des Betriebsgrundstücks ergab
 punktuell geringe Verunreinigungen des Bodens und der Bauwerkssubstanz mit MKW
 (Mineralölkohlenwasserstoffe) bzw. PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasser-
 stoffe). Da sich in einer weiterführenden Untersuchung zudem Belastungen des
 Grundwassers ergeben haben, wurde in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirt-
 schftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde ein Abschlussgutachten erarbeitet.
 Mit Schreiben vom 07.12.2000 weist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde darauf
 hin, dass vom Gutachter Keller der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung vorgelegt
 wurde. Danach ergeben sich keine Einschränkungen in Bezug auf die geplante
 Neubebauung der Fläche.
 Die ehemalige Betriebsfläche wird nicht ins Altlastenkataster aufgenommen, andere
 Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
 Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im
 Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die
 Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umge-
 hend zu benachrichtigen.
- Der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung des Plangebietes „Holzstraße“ kommt zu
 dem Ergebnis, dass die untersuchten Grundwasserproben weder analytische noch
 organoleptische Hinweise auf zunächst vermutete Mineralölkohlenwasserstoffe im
 Boden oder im Grundwasser aufweisen. Sollten während der Bauarbeiten Auffällig-
 keiten (Gerüche, Verfärbungen etc.) bzgl. des Grundwassers festgestellt werden, ist
 die Abt. Tiefbau des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2602) umgehend zu
 benachrichtigen.

3. Begründung: Zur Begründung sind i.w. standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen und Dachbe- grünungen werden ausdrücklich empfohlen (Grenzgaragen: nachbarliche Abstimmung)

4. Flächenschema der Nutzungsschablonen (beispielhaft):

Baugebiet	WA II / ED	Zahl der Vollgeschosse,	
Zahl der Wohnungen	2 Wo	Bauweise	
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	THmax 4,5 m		
Firsthöhe	FHmax 9,0 m		
Dachform/-neigung	SD 35°-45°		

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 342 „HOLZSTRASSE“



1. Änderung siehe Deckblatt 342.1

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TOB- Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Bau-, Planungs- und Verkehrs- ausschuss der Stadt Rheda- Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 10.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt- machung am 04.08.2000 wurde die frühzeitige Information und Betei- ligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2000 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bau-, Planungs- und Verkehrs- ausschuss hat am 19.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt- machung am 10.11.2000 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 20.11.2000 bis 22.12.2000 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 26.03.2001 mit seinen planungs- und bauord- nungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 30.10.2002 gez. Jostkleigrewe Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung, Detmold vom genehmigt. Aktenzeichen, Detmold, den, die Bezirksregierung, im Auftrag:	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.08.2001 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht- nahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 30.10.2002 i.A. gez. Serges Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den An- forderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Plan- unterlage im beplanten Bereich: 10.05.00 (bzgl. Bebauung) 10.05.00 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (Hier: DXF- Datei) als Bestandteil dieses Bebau- ungsplanes - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 29.10.2002 Gez. Bureik Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureik

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29

Verfahrensstand:
 Satzung März 2001
 Bearb.: Ti/Be
 Gez.: Pt