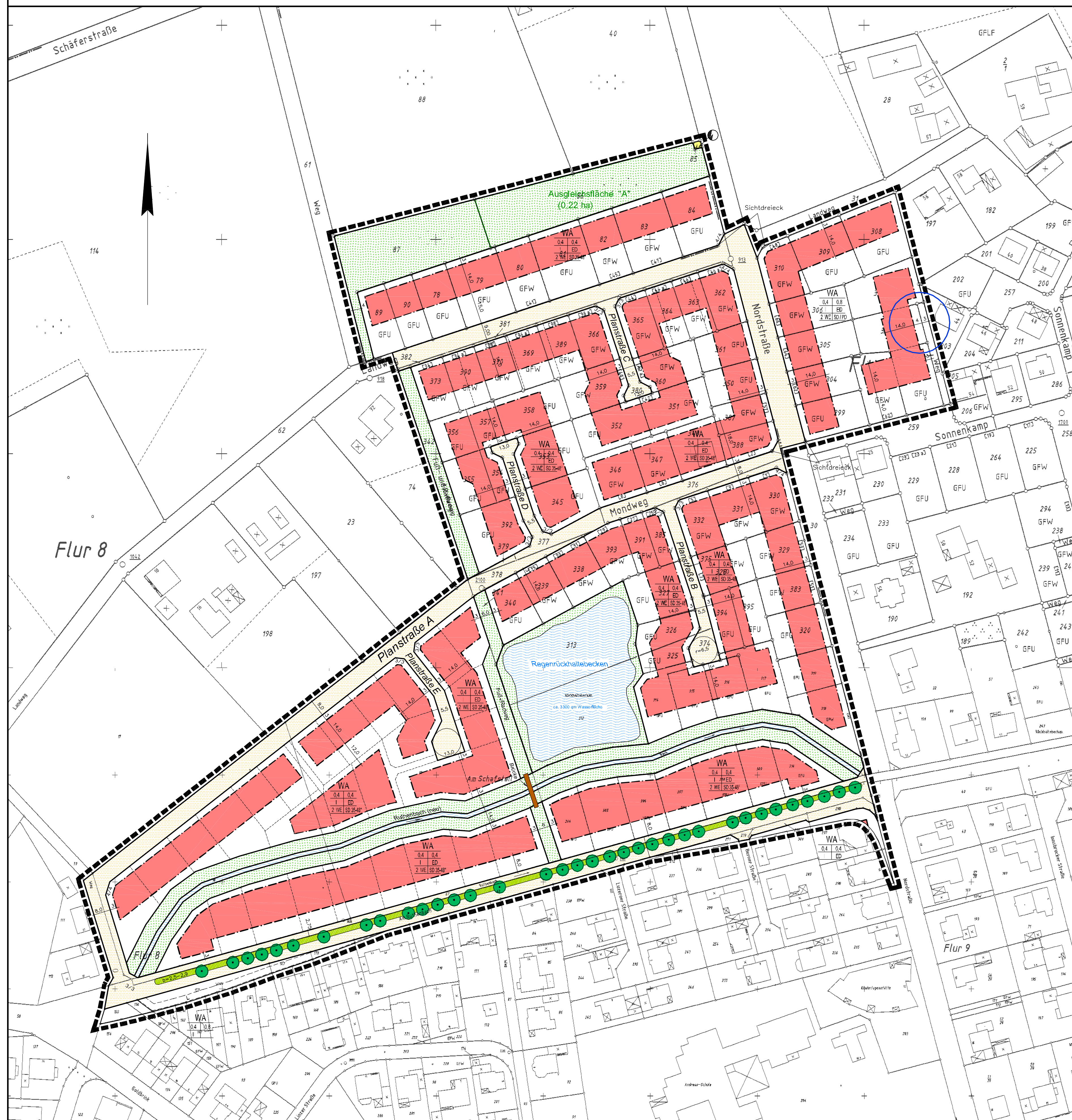
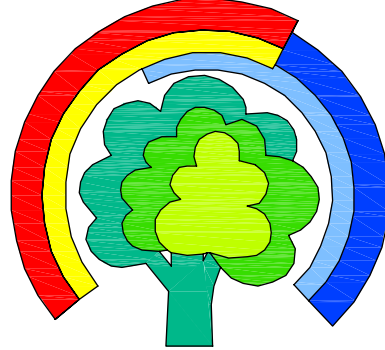


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 335 - "Landweg"



Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Festsetzungen und Planzeichen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Baum zu erhalten

- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger Gas, Wasser und Elektro mit Leitungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB - siehe textl. Festsetzung Nr. 11)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Ausgleichsfläche 'X'
Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft für den Straßenbau

Nutzungserlaubnis:
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Wohneinheiten
Geschossflächenzahl
Bauweise
Stützlast mit 35 bis 48° Dachneigung
Pultdach

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ist gemäß § 20 Abs. BauNVO auf die GFZ nicht anzurechnen, wenn diese Räume im Dachgeschoss liegen.
- Fenster von Aufenthaltsräumen in der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 6 BauO NW müssen im gesamten Bebauungsgebiet mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schaltniveau 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahrbankante freizuhalten.
- Die im Plan festgesetzten Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des Landschaftsgesetzes NW) sind entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen.
 - Interne Ausgleichsflächen im Norden
Der Übergang zur freien Landschaft soll als Streuobstwiese hergerichtet werden. Je ca. 70 qm soll ein starkwüchsiger Obst-Hochstamm angepflanzt werden, so dass ein Bestand von ca. 50 Obstbäumen neu anzulegen und zu pflegen ist. Die zu verwendenden Obstsorten sind dem Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NW zu entnehmen.
Als Unterwuchs unter den Hochstämmen ist eine Gründlandsaat vorzunehmen. Die Nutzung des Grünlandes kann extensiv durch Beweidung mit Schafen (max. 10 Muttertiere) oder bis zu 2 Rindern/ha - keine Pferde - erfolgen. Auch eine ein- bis zweimalige Mahd (erster Schnitt ab 15.08.) pro Jahr ist möglich. Ein Umbuch der Miese oder Weide unter den Obstbäumen ist zu unterlassen.
Als Abschluss der Obstwiese ist die Fläche im Norden und Westen durch eine freiwachsende 2-malige Hecke aus heimischen Sträuchern (z.B. Hasel, Holunder, Hundrose, Schlehe, Weißdorn u. a.) einzugrenzen. Im Norden zur landwirtschaftlichen Fläche ist gemäß Nachbarschaftsgesetz NRW ein Grenzabstand von 2,0 m einzuhalten. Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.
 - Interne fußwegbegleitende Ausgleichsfläche vom Landweg bis zur Straße "Am Ruherbach"
Der verbleibende ca. 4 m breite Grünstreifen soll unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Grenzabstandes nach dem Nachbarschaftsgesetz NRW von 1 m ebenfalls mit einer 2-maligen Hecke aus ungelähmten Wildsträuchern bepflanzt werden. Artenauswahl und Pflanzabstände siehe unter a.).
- Die naturnahe Gestaltung und Begrünung des Ruherbaches und des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des nach durchzuführenden wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens festgelegt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 a BauGB sind zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen mindestens 50% der Baugrunderückflächen von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.
- Die Kosten der Ausgleichsflächen und deren ökologische Aufwertung für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsabbau durch die öffentlichen Verkehrsflächen gehören zum beitragsfähigen Aufwand der Straßen und Wege. Die vorgenannten Kompensationsflächen sind in der Planzeichnung mit "X" gekennzeichnet.
- Regelung des Wasserabflusses:
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering versickernden Flächen (Dächer, Terrassen u.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) (d. h. Grundstücksfläche + GRZ) des Baugrunderückes ist eine Regenversickerungsvolumen von 1,5 cm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenswerte werden interpoliert).
- Die Zufahrten zu den Grundstücken nördlich der Straße "Am Ruherbach" dürfen den Bestand der Bauweise nicht gefährden. Ein Abstand der Befestigung zu den Bäumen von 2,0 m ist einzuhalten.
- Die mit Leitungswegen ausgewiesenen Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Willen angefüllt werden; eine Gefährdung der Leitungen durch Baumwurzeln ist nicht zulässig.

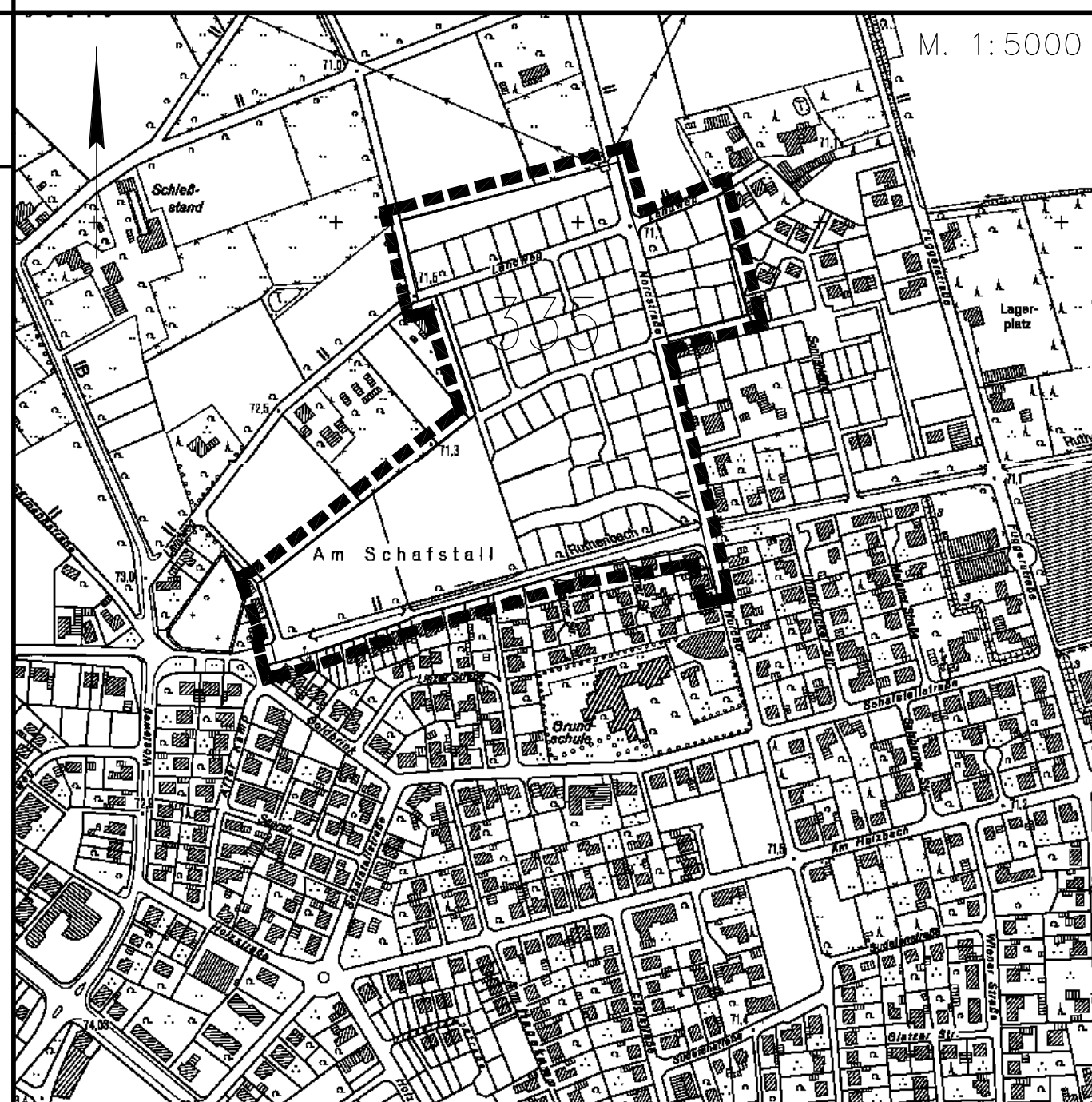
Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wiea Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/520226, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Für die rechtzeitige Ausbaur der Telekommunikationsnetze sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsanlagen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, 33611 Bielefeld, Telefon 0521-567-8103, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Zur Vermeidung von Beschädigungen ist es erforderlich, das vor Teilarbeiten sich die Bauausführenden von der DT-Außenstelle Götting, Eichhofstraße 6, 33330 Götting, Telefon 05241-875628 in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.
- Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altlasten zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.
- Zur Zeit des Bodengrabschens lag der Grundwasserspiegel durchschnittlich ca. 0,5 m unter der Geländeoberkante. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dies bei Errichtung von Kellerräumen berücksichtigt werden sollte. Insbesondere ist auf eine wasserdichte Herichtung der Kellerkellerschächte zu achten.
- Werden auf den Baugrunderückflächen zusätzlich zur zentralen Wasserversorgung Brunnen- oder Regenwasserzuleitungsanlagen errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z. B. Toiletspülung, Waschmaschine u. a.), so sind diese Anlagen gem. Trinkwasserordnung von 21.06.2001 der Abwägung des Gesundheits des Kreises Gütersloh anzugeben. Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind ausschließlich Anlagen, die der Gartenbewässerung dienen. Zusätzlich sind die o.g. Brunnen oder Regenwasserzuleitungsanlagen dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen. Werden im Haus Brauchwasseranlagen errichtet, sind Planung und der Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der Trinkwasserordnung durchzuführen. Leitungsräume dieser Anlagen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind fälschlich besonders zu kennzeichnen.
- Zur Zeit besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenbildungsanlagen. Da ein Kampfmittelbaukomplex aber nicht ausgeschlossen werden kann, sind Tiefarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfallungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Telefon 05231-7124) zu benachrichtigen.
- Bei Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes muss in der Wohnsiedlung gemäß DVGW - Arbeitsblatt 405 die Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min (48 m³/h) sichergestellt werden.
- Zur Entwicklung der Artenvielfalt und zur landschaftsökologischen Optimierung von Baugebieten hat der Kreis Gütersloh einen allgemeinen Handlungskatalog erstellt, der beim Kreis - Untere Landschaftsbehörde - und bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück - Planungsamt - erhältlich ist. Insbesondere sollte in diesem Plangebiet beachtet werden, dass:
 - Grund und Boden möglichst minimal versiegelt werden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7) und Wege möglichst ohne Bord aus Schottersteinen oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden.
 - Dach- und Fassadenbegrünungen Niederschläge zurückhalten und fließen können.
 - Bepflanzungen möglichst aus heimischen Laubbäumen bestehen sollten. Lediglich ein geringer Prozentsatz (< 10%) sollte aus einheimischen Nadelbäumen bestehen.
 - Kanäle, Regenrinne und Kellerschächte zum Schutz von Anwohnern einen maximalen Schützabstand von 16 mm erhalten.
 - Außeneingänge eine 10 cm breite Laufrinne zwischen den Stufen erhalten (Amphibienchutz).
 - Lauchhecken wegen der geringeren Fallenerkennung für nachtaktive Insekten möglichst mit Naturdämmstoffen bestückt werden.
 - Leuchtkühler Keller neben Energiesparellampen auch Winterschlafmöglichkeiten für bedrohte Tierarten bieten.
 - Fliegennetze vor Glasflächen Kleinvögel vor Kollisionen und Insekten vor dem Einfliegen in Wohnräume schützen.
 - Laubholzhecken die Grundstücke vernetzen (regelmäßiger Schnitt erhöhen die Vielfalt) und Trockenmauern und magere Sandflächen für viele Tier- und Pflanzenarten von großer Bedeutung sind.

Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW

- Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der OK der fertigen Straße liegen, von der das Gebäude erschlossen wird.
- Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen zwischen OK Rohdecke und OK Fußplatte) zulässig.
- Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 9,75 m über OK der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, nicht überschreiten. In dem Bereich östlich der Nordstraße darf die Firsthöhe bei zweigeschossiger Bebauung eine Firsthöhe von 8,5 m nicht überschreiten.
- Dachgärten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zu den seitlichen Dachkanten muss mindestens 1,50 m betragen. Dachüberstände (Organg) sind bis maximal 0,60 m zulässig.
- Einfahrten zu Garagen und überdachten Einstellplätzen (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der seitliche Abstand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Seitenansichten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit rankenden Pflanzen dicht zu begrünen.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben einen Abstand zu den öffentlichen Grünflächen, zum Regenrückhaltebecken und zum Ruherbach von mindestens 2,0 m einzuhalten.
- Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50% versiegelt werden.
- Einfriedigungen entlang der im Plan liegenden Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nach Süden hin gelegene Gartenflächen dürfen bis zu einer Höhe von 1,8 m mit Hecken eingefriedigt werden. Nichtbefestigte Einfriedigungen bis 1,8 m Höhe müssen in diesen Fällen mindestens 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt errichtet werden und müssen zum öffentlichen Straßenraum eingegrünt werden.
- Für die Hauszeile nördlich der Straße "Landweg" sind für das Hauptdach nur Dachneigungen in rottem bis rotbraunem Farbton zulässig.



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 335

"Landweg"

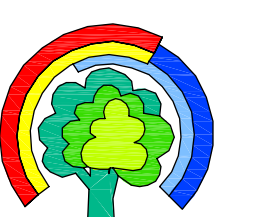
Gemarkung Rheda

Gemarkung Nordrheda-Ems

Flur 8 und 9

Flur 11

Maßstab 1 : 1000



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Plangrundzüge	Änderung
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 10.03.2003 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.10.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2002 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.	Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 16.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung freigegeben. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.03.2003 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2003 bis 17.04.2003 öffentlich ausgestellt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 26.05.2003 mit Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 26.05.2003	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der Sitzung der Bezirksregierung Detmold am 27.11.2003 genehmigt. Detmold, den Die Bezirksregierung Im Auftrag	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 27.11.2003 erfolgt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 2003	Die Plangrundzüge entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planung: 14.02.2002. (nach Beschluss) 14.02.2002. (nach Beschluss) Die Freilegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (Plan-CD) mit der Aufschrift 'B-Plan 335 - Landweg' der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 23.04.03. (neu: 13.04.03, unverändert) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch akkurat, Gütersloh, den 23.04.03.	BLAU = Änderung gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt am 26.05.2003. Rheda-Wiedenbrück, den 26.05.2003. Bürgermeister
gez. Bearbeiter Vorstand des BPV	gez. Fuhrmann Bürgermeister	gez. Bearbeiter Vorstand des BPV	gez. Bernd Jostknecht Bürgermeister			Ltd. Kreisvermessungsdezernat	