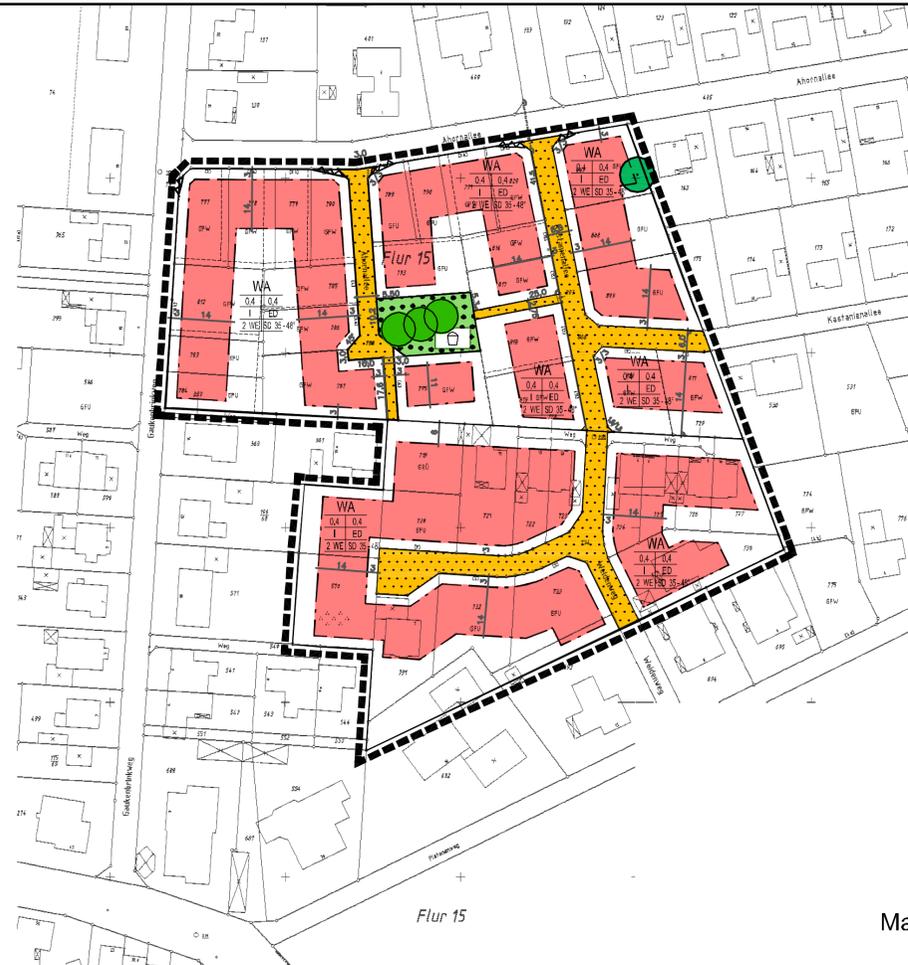


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 319 - "Ahornallee"



Maßstab 1:1000

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
2 WE Maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Baum zu erhalten **Baum (nachrichtliche Darstellung)**

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreieck - siehe textliche Festsetzung Nr. 4

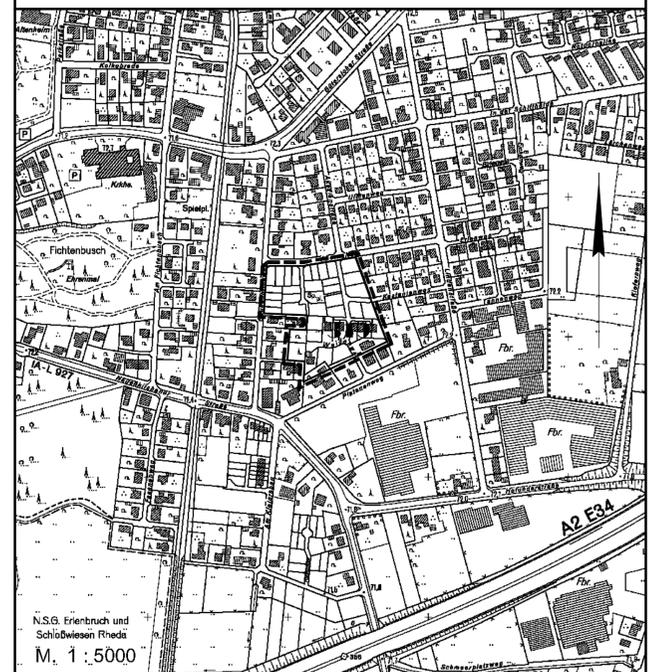
Nutzungsschablone:
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl **Geschossflächenzahl**
Zahl der Vollgeschosse **Bauweise**
Zahl der Wohneinheiten **Satteldach mit 35 bis 48° Dachneigung**

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in allen Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Die Geschosshöhe von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ist gemäß § 20 Abs. 3 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 Bebauungsplanbereich mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
 - Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung und undurchsichtigen Einfriedrungen von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - Regelung des Wasserabflusses: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanbereiches ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Rückhalteanlagen (Tische, Zisternen usw.) aufzufangen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) ist ein Grundstücksfläche x GRZ) des Baugrundstücks ist ein Wasserdurchlaufvolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
- Wegen des möglichen Anstieges des Grundwassers bis 0,5 m unter Gelände wird für Verankerungsanlagen ein Notüberlauf zum Regenwasserkanal vorgeschrieben.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NW i. V. m. § 9 BauGB

- Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,80 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.
- Die Gebäude sind mit einem Satteldach zwischen 35° und 48° zu errichten.
- Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zu den seitlichen Dachtraufen muss mindestens 1,50 m betragen. Dachüberstände (Ortgang) sind bis maximal 0,60 m zulässig.
- Garagen und überdachte Einstellplätze (Carpools) müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der seitliche Abstand zu Straßen- und Wegeflächen muss mindestens 1,00 m betragen. In diesem Fall ist eine Begrünung mit rankenden Pflanzen vorzunehmen.
- Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50% versiegelt werden.
- Einfriedrungen 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. Nichtbelebte Einfriedungen 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.



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1960).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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).

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.2000 (GV NRW S. 439).

Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Hinweise:

- Die Flächen im Plangebiet können in ihrer Nutzung als Aufenthaltsbereich durch die Verkehrsmaßnahmen auf der BAB A 2 und Gewerbebetriebe des in der Nähe befindlichen Gewerbegebietes eingeschränkt sein. Die Schallschutzeinrichtungen sind ggf. durch passive Schallschutzmaßnahmen (Wälle oder Wäpfe) zu reduzieren. Balkone sollten vorzugsweise auf den Gebäudeseiten angelegt werden, die vom Lärmschutz des Gewerbegebietes nicht direkt betroffen sind.
- Wenn bei Erdarbeiten kulturell- oder geschichtliche Bodensätze oder Befunde (z.B. Tonwaren, Metallreste, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Feuerstein) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200230, anzuzeigen und die Entdeckungssätze des Vertrages in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsgeber ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Beständen Netz Bielefeld der Deutschen Telekom, Bereichsstraße 30, 33611 Bielefeld, Tel. 0521/1401103 mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Teilsarbeiten in Verkehrs- und Grünanlagen ist es erforderlich, sich von o. g. BfD die genaue Lage vorhandener Leitungen anzeigen zu lassen, Tel. 0521/3674101 oder -3124.
- Nach dem Abstellen der in der Abteilung Umwelt des Kreises Gütersloh im Bebauungsplanbereich keine Abfälle entsorgt. Unabhängig davon ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf Anzeichen von Abfalllagern zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden oder Anhaltspunkte vorliegen, ist die Abteilung Umwelt des Kreises (Hof: untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0524/185-2740) gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.06.2000 umgehend zu verständigen.
- Ein Anstieg des Grundwasserspiegels auf ca. 0,5 m unter der Geländeoberkante kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Arbeiten ist darauf hinzuwirken, dass dies bei der Errichtung von Kellerbauten berücksichtigt werden sollte. Insbesondere ist auf eine verantwortliche Herleitung der Kellerbaugruben zu achten.
- Für die Löschwasserentlastung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (90 cbm/h) für mindestens 2 Stunden sicher zu stellen. Die Löschwasserentlastungen (Hydranten) sollen nicht weiter als 100 m von den Gebäuden abstand haben.
- Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bodenbleibstoffen. Sollten bei den Ausschüttungsarbeiten jedoch verbleibende Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Stadt, Kreisfreibauamt zu benachrichtigen.
- Bei ausreichend großer Grundstückszahl ist die Möglichkeit der Regenwasserentlastung zu überprüfen und ggf. durch Anlage von Mäulen mit Deckauf zu realisieren. Im Hinblick auf den Landeswasserhaushalt ist eine wasserdurchlässige Befestigung von untergeordneten Wegen, Stellplätzen etc. mit verlässigem Pflaster, Rasengitter, Sicherheitsmatten o.ä. unbedingt zu empfehlen. Dieses ermöglicht eine Rückhaltung und Verankerung anfallenden Regenwassers sowie eine Verbesserung des Kleinclimats. Die Stadtverwaltung bietet hierzu ausführliche Beratung und Unterstützung an.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 31.01.03 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
 Rheda-Wiedenbrück, den
 gez. Beranbrink
 Vorsitzender des BPV

Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 4 BauGB

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 03.04.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2002 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
 Rheda-Wiedenbrück, den 08.01.2003
 Der Bürgermeister
 I. A. gez. Fuhrmann

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 23.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Offenlegung bestimmt.

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 31.03.2003 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2003 bis 14.03.2003 öffentlich ausliegen.
 Rheda-Wiedenbrück, den
 gez. Beranbrink
 Vorsitzender des BPV

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.05.2003 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 27.11.2003
 gez. Jostkalgrewe
 Bürgermeister

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 18.11.2003 genehmigt.

Aktenzeichen
 Detmold, den
 Die Bezirksregierung
 im Auftrag:

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 1 BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 18.11.2003 ortsbüchlich 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 27.11.2003
 gez. Jostkalgrewe
 Bürgermeister

Plangrundlage

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 26.03.2002

(bzgl. Bebauung) 26.03.2002
 (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Gütersloh, den 09.01.2003
 gez. Pohlkamp KVD

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 319

"Ahornallee"

Gemarkung Rheda Flur 15

Maßstab 1 : 1000

