

# STADT RHEIDA-WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 250/1

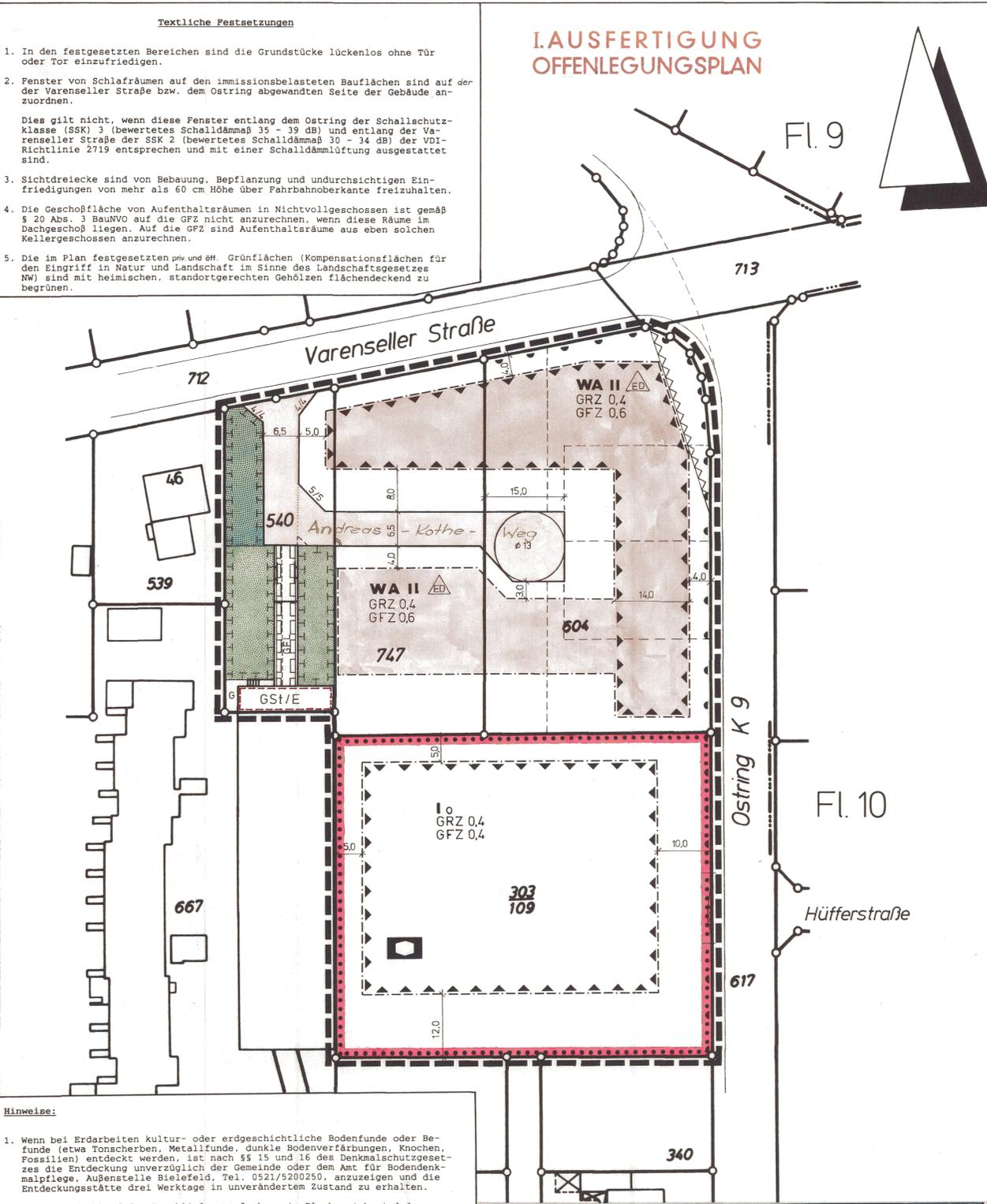
## „OSTRING“



### Textliche Festsetzungen

- In den festgesetzten Bereichen sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür oder Tor einzufriedigen.
- Fenster von Schlafräumen auf den immissionsbelasteten Baufächen sind auf der Varensseller Straße bzw. dem Ostring abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.  
Dies gilt nicht, wenn diese Fenster entlang dem Ostring der Schallschutzklasse (SSK) 3 (bewertetes Schalldämmmaß 35 - 39 dB) und entlang der Varensseller Straße der SSK 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und mit einer Schalldämmung ausgestattet sind.
- Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Die Geschosfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die GFZ nicht anzurechnen, wenn diese Räume im Dachgeschoß liegen. Auf die GFZ sind Aufenthaltsräume aus eben solchen Kellergeschossen anzurechnen.
- Die im Plan festgesetzten priv. und öff. Grünflächen (Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

### I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN



### FESTSETZUNGEN § 9 BBAUG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 0,6 Geschosflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen Sozialen Zwecken dienende Gebäude - Kindergärten
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsflächen  
Pflanzbeet nachrichtlich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung Nr.1)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15,20 u. Abs.6 BauGB)
- private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr.5) öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.10,13,22,24 u. Abs.6,7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr.2)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr.3)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt/E Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / erdgedeckt
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner des Hauses Am Zollbrett Nr. 64-14 und der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch

### Gestaltungssatzung

gemäß § 81 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 0,50 m (gemessen zwischen OK Rohdecke und OK Fußplatte) zulässig.
- Die Giebelflächen der Wohnhäuser müssen in sich symmetrisch sein.
- Dachgauben 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 (Ortgang) sind bis maximal 0,60 m zulässig.
- Überdachte Einstellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50 % versiegelt werden.
- Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist überwiegend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.

- Heimische kleine- bis mittelgroße Bäume sind z. B.:
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Prunus padus (Traubeneiche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
- Heimische Sträucher sind z. B.:
- Salix caprea (Schilweide)
  - Corylus avellana (Haselnuß)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hundsrose)

- ### Hinweise:
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa 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. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt 2 Bielefeld, Postfach 302, 4800 Bielefeld, Dienststelle PIL, Tel. 0521/56-5257, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
  - Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Bauplanbereich keine Altlastlagerungen bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altlastlagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch baulicher Anlagen, Bauabfälle vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

4. Zu- und Abfahrten zur K 9 (Ostring) dürfen gemäß § 10 BauO NW auch während der Bauphase von den Wohngrundstücken nicht angelegt werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21. Juni 1988.

**PLANUNGSGRUNDLAGEN:**  
Sonderkartierung des Katasters des Kreises Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungsmessungen.  
Vergrößerung der Katasterkarte des Kreises Gütersloh.  
Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.

Stand der Planunterlagen: 17. DEZ. 1992  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 91. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.  
Rheda-Wiedenbrück, den 22.1.1993  
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Vermessungs- und Katasteramt -  
Im Auftrage  
Kreisdirektor

**PLANBEARBEITUNG**  
durch das Planungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück  
Rheda-Wiedenbrück, den 20.01.1993  
Der Stadtdirektor  
i.A.  
Eickmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 15.02.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bauleitplan aufzustellen.  
Bürgermeister  
Feldmann

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.93 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 bekanntgemacht.  
Der Stadtdirektor  
i.A.  
Eickmann

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet; ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Der Stadtdirektor  
i.A.  
Eickmann

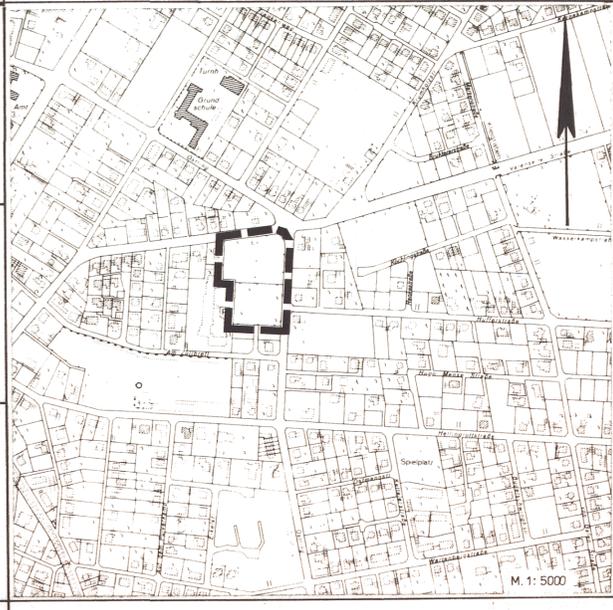
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem Entwurf dieses Bauleitplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 15.02.1993 zugestimmt.  
Bürgermeister  
Feldmann

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.03.1993 bis einschließlich 08.04.1993 öffentlich ausliegen.  
Rheda-Wiedenbrück, den 15.04.93  
Der Stadtdirektor  
i.A.  
Eickmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 05.04.1993 als Satzung beschlossen.  
Bürgermeister  
Feldmann

Dieser Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Detmold am 24.04.93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.  
Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold vom 14. SEP. 93  
Detmold, den 14. SEP. 93  
30.21.11-2028 Nr. 8  
Der Regierungspräsident  
Detmold  
Wieg

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 22.03.1993 ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Der Stadtdirektor  
i.A.  
Kreisdirektor  
Detmold



ÄNDERUNGEN			
Nr.	Ratsbeschluss Datum	Verfügung des RP vom	ortsübliche Bekanntmachung vom

blau = Ergänzungen aufgrund von Anregungen, die während der Offenlegung eingegangen sind.  
hier: Hinweise bezüglich Trennung von Bauabfällen sowie Zufahrt zum Ostring

## STADT RHEIDA - WIEDENBRÜCK

### BEBAUUNGSPLAN NR. 250/1

### „OSTRING“

Gemarkung Wiedenbrück Flur 2  
Maßstab 1:500