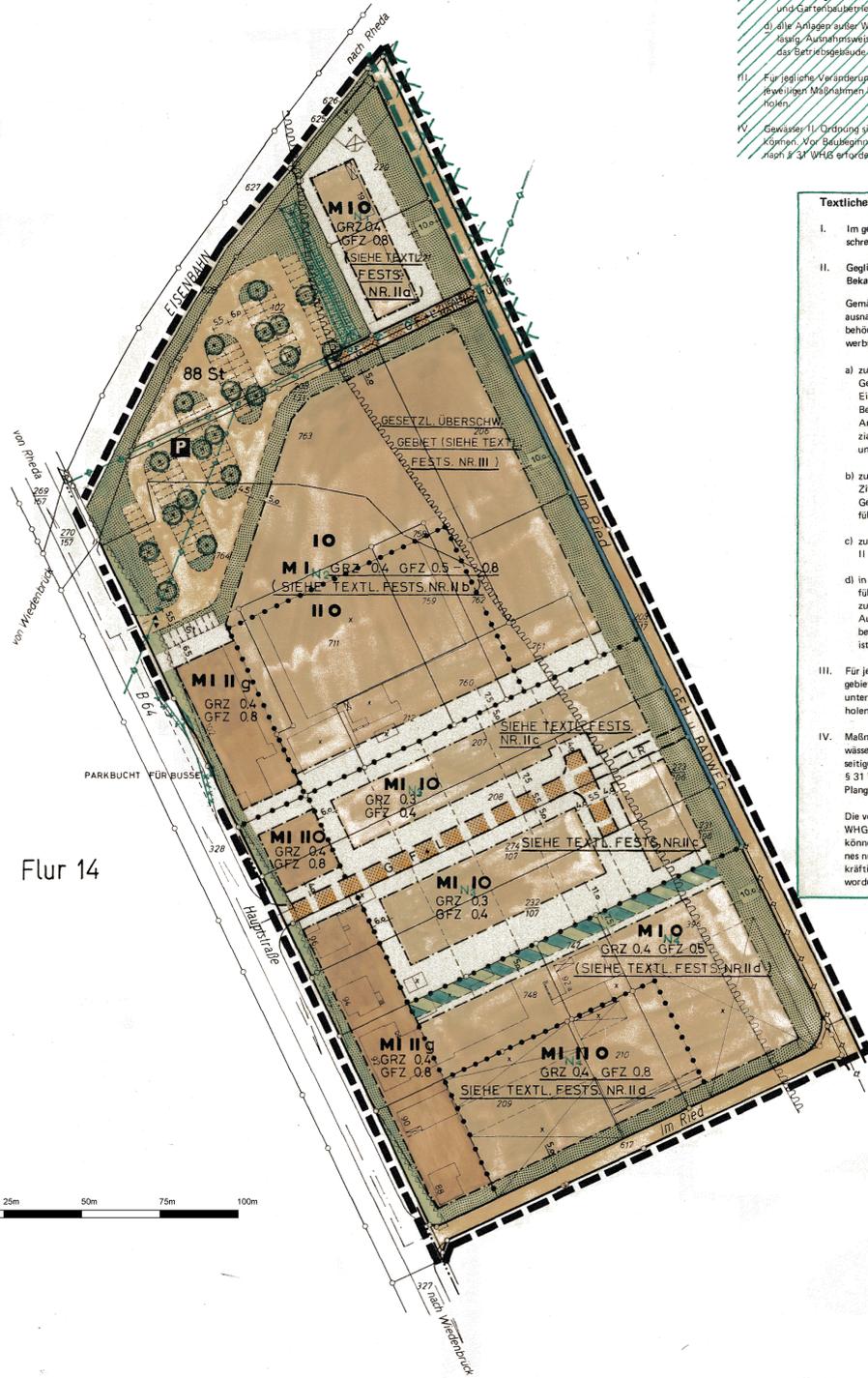


# STADT RHEIDA-WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 265 "IM RIED"

I. AUSFERTIGUNG  
OFFENLEGUNGSPLAN



0m 25m 50m 75m 100m

### Textliche Festsetzungen

- I. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Überschreitungen der Geschosshöhe nicht zulässig.
- II. Eingegliedertes Mischgebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
  - a) zulässig sind nur Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO.
  - b) zulässig sind nur Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO.
  - c) zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1-6 BauNVO.
  - d) alle Anlagen außer Wohngebäude, die unter Abs. 11 c) aufgeführt sind, sind Tankstellen sind zu festem Betriebszweck gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eine Betriebsinhaberwohnung zulässig, die in das Betriebsgebäude einbezogen ist.
- III. Für jegliche Veränderungen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems ist vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde die Genehmigung nach § 113 LWG einzuholen.
- IV. Maßnahmen an Gewässern im Plangebiet, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z. B. Verlegung, Verrohrung, Beseitigung), unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht nach § 31 WHG (Planfeststellung oder Plangenehmigung) außerhalb des Plangenehmigungsverfahrens nach Baurecht.

### Textliche Festsetzungen

- I. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Überschreitungen der Geschosshöhe nicht zulässig.
  - II. Gegliedertes Mischgebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1767):
    - a) zulässig sind nur Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
    - b) zulässig sind nur Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind alle weiteren unter II a) aufgeführten zulässigen und unzulässigen Anlagen nicht zugelassen.
    - c) zugelassen sind in diesem Gebiet außer Tankstellen alle unter II a) aufgeführten zulässigen und unzulässigen Anlagen.
    - d) in diesem Gebiet sind außer Wohngebäude alle unter II a) aufgeführten zulässigen und unzulässigen Anlagen und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eine Betriebsinhaberwohnung zulässig, die in das Betriebsgebäude einbezogen ist.
  - III. Für jegliche Veränderungen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems ist vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde die Genehmigung nach § 113 LWG einzuholen.
  - IV. Maßnahmen an Gewässern im Plangebiet, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z. B. Verlegung, Verrohrung, Beseitigung), unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht nach § 31 WHG (Planfeststellung oder Plangenehmigung) außerhalb des Plangenehmigungsverfahrens nach Baurecht.
- Die von der Entscheidung noch ausstehenden Verfahren nach § 31 WHG betroffenen Teilflächen des vorliegenden Plangebietes Nr. 265 können ihrer Gestaltung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß ein rechtskräftiger positiver Genehmigungsbescheid nach § 31 WHG erwirkt worden ist.

### FESTSETZUNGEN § 9 BBAUG

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet Gem. § 6 Bau NVO
  - MI II 4-4** gegliedertes eingegliedertes Mischgebiet gem. § 1 (4) Bau NVO (Siehe textl. Festsetzungen.)
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- O** offene Bauweise
  - G** geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Immissionschutzwall 1,5 m hoch mit heimischen Bäumen u. Sträuchern bepflanzt (mind. 1,2 m)
- Verkehrs- und Grünflächen**
- Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BBauG
  - Geh- u. Radweg
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger
- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger § 9 (1) Nr. 21 BBauG
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBauG
  - Flächen f. d. Parken v. Fahrzeugen Gem. § 9 (1) Nr. 3 u. 11 private Stellplätze
  - Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) Nr. 10 BBauG (Sichtdreieck von Bepflanzungen und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 0,60 m Höhe freizuhalten)
  - Gewässer
  - Regenwasser-Kanal, unterirdisch
- Weitere Nutzungen**
- Grünstreifen mit aufgelockelter, durchsichtiger Bepflanzung aus heimischen Bäumen u. Sträuchern und Rosenflächen, Werbeanlagen, Einstellplätze, Garagen u. Zufahrtstrassen sind nicht zulässig.
  - Grünstreifen als dichte Immissionschutzpflanzung, Pflanzhöhe mind. 1,20 m sonst wie vor.
  - Versorgungsleitung Elektro
  - Baum zu pflanzen
  - Überschwemmungsgebiet
  - Versorgungsleitung G - Gas, W - Wasser
- Darstellungen**
- Grundstücksgrenze vorhanden
  - Grundstücksgrenze geplant
  - Wohnhaus vorhanden
  - Wirtschaftsgebäude vorhanden
  - geplante Bebauung nachrichtlich

Die in diesem Bebauungsplan auf Grund des § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. 11. 1976 (GV. NW. S. 719) auf dem Katasteramt in Gütersloh durch die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. 1 Nummer 1, 2 und 4 der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Bauplan - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 01. 1979 (GV. NW. S. 39) sind mit Wirkung vom 30. 05. 83 gemäß § 102 (1) BVerf. NW genehmigt worden.  
Rheda-Wiedenbrück, den 30. 05. 83  
KREIS GÜTERSLOH  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage

ÄNDERUNG GEM. BESCHLUSSFASSUNG DES RATES DER STADT AM 7. 2. 1983 ÜBER WÄHREND DER OFFENLEGUNG EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN.  
BÜRGERMEISTER  
RATSHERR



<p><b>RECHTSGRUNDLAGE:</b></p> <p>§§ 2, 2a und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.9.1977 (BGBl. I S. 1763).</p>	<p><b>PLANGRUNDLAGE</b></p> <p>Sonderkartierung des Katasteramtes der Kreisverwaltung Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungs-messungen.</p> <p>Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.</p> <p>Gütersloh - Katasteramt - vom 27.9.1971 - E 2340/71</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasteramt übereinstimmt, und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 16. 06. 1982</p> <p>Der Oberkreisdirektor - Katasteramt -</p> <p>Ltd. Kreisvermessungsdirektor</p>	<p><b>PLANBEARBEITUNG:</b></p> <p>durch das Stadtplanungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 16. 06. 1982</p> <p>Der Stadtdirektor</p>
<p>Der Rat der Stadt hat am 13. 10. 1975 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BBauG).</p> <p>Bürgermeister Ratsherr</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. 11. 1975 orts-blich bekanntgemacht.</p> <p>Der Stadtdirektor z. A.</p>	<p>Gemäß § 2 a BBauG wurden die Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung gegeben.</p> <p>Auf die vorgelegene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 a BBauG durch Ratsbeschluss vom 16. 06. 1982 verzichtet.</p> <p>Der Stadtdirektor z. A.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat dem Entwurf dieses Bebauungsplanes am 16. 06. 1982 zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.</p> <p>Bürgermeister Ratsherr</p>
<p>Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 24. 06. 1982 bis 25. 07. 1982 öffentlich ausliegen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 28. 07. 1982</p> <p>Der Stadtdirektor z. A.</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 07. 02. 1983 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.</p> <p>Bürgermeister Ratsherr</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 20. 01. 1983 genehmigt worden.</p> <p>Detmold, den 20. 01. 1983</p> <p>35. 21. 11 - 207/83</p> <p>Der Regierungspräsident Im Auftrage</p>	<p>Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 23. 06. 1983 orts-blich bekanntgemacht worden.</p> <p>Dieser Plan ist mit Wirkung vom 23. 06. 1983 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 27. 06. 1983</p> <p>Der Stadtdirektor z. A.</p>

**STADT RHEIDA-WIEDENBRÜCK**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 265**  
**"IM RIED"**  
**GEM. WIEDENBRÜCK**  
**FLUR 8**  
**M. 1:1000**