

# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 280

### „WALRAWENWEG“

IAUSFERTIGUNG  
OFFENLEGUNGSPLAN



Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung gem. § 9 BBAuG und § 103 BauO 1977

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBAuG)
- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** 2.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungstypen
  - — — — — Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzungstypen
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 18 BauNVO)
  - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GRZ 0,3 3.2 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,4 3.3 Geschosflächenzahl, bei eingeschossiger Bauweise 0,4, bei zweigeschossiger Bauweise 0,6
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.1 nur Einzel- u. Doppelwohnhäuser in offener Bauweise zulässig
  - — — — — 4.2 Baugrenze
- Verkehrsfläche**
  - 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 private Wegefläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger
  - 5.3 Barriere, Absicherung des Fußweges gegenüber der Fahrbahn (Westring, Walrawenweg) im Einmündungsbereich in den Westring
  - 5.4 Fuß- und Radweg **P** = öffentl. Stellpl. für PKW
- Sichtdreiecke**
  - Sichtdreiecke sind ab 0,80 m Höhe über Straßenniveau von jeglichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.
- Ver- und Entsorgungsfäche**
  - 7.1 Versorgungsfäche für Umspannstelle
  - 7.2 elektrische Leitung — — — — — Wasserleitung
  - 7.3 Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
- Grünflächen**
  - 8.1 öffentliche Grünfläche
  - 8.2 Kinderspielfläche
  - 8.3 private Grünfläche (Vorgartfläche) mit aufgelockelter durchsichtiger Bepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern und Rasen, Werbeanlagen, Stellplätze und Kellerampsen sind unzulässig
- Flächen für Nebenanlagen**
  - 9.1 Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig
- Sonstige Festsetzungen**
  - 25–38° 10.2 festgesetzte Dachneigung (untere und obere Begrenzung), Garagen mit Flachdach
- Sonstige Darstellungen**
  - 11.1 Grundstücksgrenzen
  - 11.2 Vorhandene Gebäude
- Besondere textliche Festsetzungen**
  - 12.1 die Traufhöhen bei eingeschossiger Bebauung 3 m, bei zweigeschossiger Bebauung 6,00 m dürfen nicht überschritten werden
  - 12.2 Einfriedigung der Vorgartfläche mit Rasenarmen höchstens 5 cm über Terrain
  - 12.3 Im Innenbereich des Bebauungsplangebietes (Gebiet der eingeschossigen Bauweise) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Wohngebäude zulässig, alle nicht genannten Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziffer 2–3 (allgemein zulässige Vorhaben) sind unzulässig
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle nicht genannten Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Vorhaben) unzulässig
  - 12.4 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gebiet WA I 26 (Blockinnenbereich) Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen zulässig sind. Hierbei zählen Doppelhäuser als ein Wohngebäude
  - 12.5 Eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in einen Vorflutgraben stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG bedarf. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung dieses Oberflächenwassers aus einer im Plangebiet eingerichteten Regenwasserkanalisation in die Vorflut kann für den Fall im Aussicht gestellt werden, daß die Vorflut gesichert ist. Sollte nach dem hydraulischen Nachweis die Vorflut nicht ausreichen, hat die Stadt Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung vorzunehmen oder ersatzweise die Pflicht zum Gewässeranbau nach § 89 LWG zu erfüllen. Über die abflutregulierenden Maßnahmen ist ein Entwurf anzustellen und ein Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG zu beantragen. Das Plangebiet kann seiner Gestaltung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugelassen werden, daß ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid nach § 31 WHG erwirkt worden ist.
  - 12.6 „Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Telefon 05242-4141, oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Telefon 0521-21869, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.“

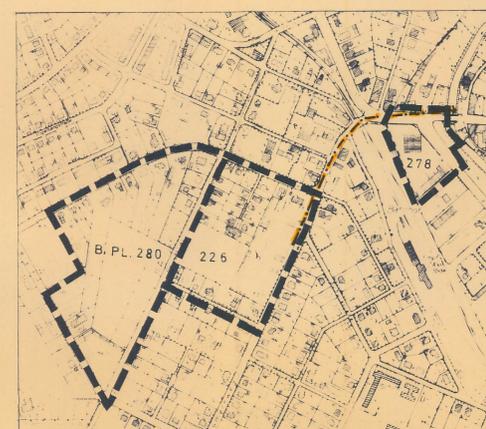
Zu 12.5. Festsetzung gem. § 9 a Abs. 1 BBAuG (Sicherung der Infrastruktur)

„Die Vorflut im Bereich Stromberger Straße und dem Vorflutgraben Ems ist zur Zeit nicht gesichert. Diese nicht gesicherte Vorflut wird zusätzlich belastet nach Auffüllung des Bebauungsplangebietes „Walrawenweg“. Die Sicherung der Vorflut im angesprochenen Bereich muß mittelfristig mit einem Kosten aufwand von rd. 500.000 DM geschaffen werden. Betroffen hiervon sind auch die Bereiche Bebauungsplan Nr. 226 „Lumenweg“ und Bebauungsplan Nr. 278 „Rheider Tor“.

Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung des Gebietes sowie die Errichtung des Kinderspielfeldes sind erst zulässig, wenn die in der Anlage zu dieser Festsetzung im Lageplan dargestellte Vorflut von der Stromberger Straße bis zur Ems sichergestellt ist. Die Errichtung der in der Anlage bezeichneten Vorflut wird dann als gesichert angesehen, wenn die Maßnahmen in den Haushaltpan eingestellt ist.“

Anlage zur Festsetzung gem. § 9 a Abs. 1 BBAuG (Sicherung der Infrastruktur)

— — — — — Vorfluter



1. ÄNDERUNG SIEHE DECKBLATT

Die in diesem Bebauungsplan aufgrund des § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV NW S. 229) aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. 1 Nummer 1, 2 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) sind mit Verfügung vom Rheda-Wiedenbrück, den 02.08.82, Der Oberkreisdirektor im Auftrage

**GRÜN** = ÄNDERUNG GEM. BESCHLUSSFASSUNG DES RATES DER STADT AM 22.3.82 ÜBER WAHREND DER OFFENLEGUNG EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN.

*Strohm* BÜRGERMEISTER *Planwitz* RATHERR

**RECHTSGRUNDLAGE:**

§§ 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 Städtebau vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96).

**PLANGRUNDLAGE**

Sonderkartierung des Katasteramtes der Kreisverwaltung Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungs-messungen.

Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt, und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rheda-Wiedenbrück, den 28.7.1981

*Strohm* Der Oberkreisdirektor - Katasteramt - *Strohm* Kreisvermessungsdirektor

**PLANBEARBEITUNG:**

durch das Stadtplanungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, den 20.7.1981

*Strohm* Der Stadtdirektor *Strohm* Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 8.10.1980 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen (§ 7 Abs. 1 BBAuG).

*Strohm* Bürgermeister *Planwitz* Ratsherr

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.10.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtdirektor i. A. *Strohm*

Gemäß § 2 a BBAuG wurden die Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung gegeben.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2 a BBAuG durch Ratsbeschluß verzichtet.

Der Stadtdirektor *Strohm*

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf dieses Bebauungsplanes am 3.0.3.1981 zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG beschlossen.

*Strohm* Bürgermeister *Planwitz* Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 13.4.1981 bis 18.5.1981 öffentlich ausliegen.

Rheda-Wiedenbrück, den 20.7.1981

*Strohm* Der Stadtdirektor *Strohm* Der Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 22.3.1982 vom Rat der Stadt als Sitzung beschlossen.

*Strohm* Bürgermeister *Planwitz* Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 25. MAI 1982 genehmigt worden.

Detmold, den 25. MAI 1982

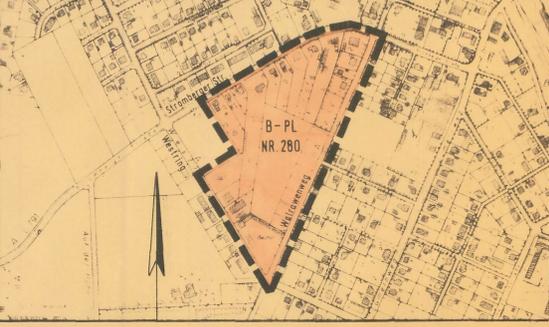
*Strohm* Der Regierungspräsident *Strohm* Der Stadtdirektor

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 25.6.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Plan ist mit Wirkung vom 25.6.1982 rechtsverbindlich geworden.

Rheda-Wiedenbrück, den 28.6.1982

*Strohm* Der Stadtdirektor *Strohm*



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 280

„WALRAWENWEG“

GEM. WIEDENBRÜCK  
FLUR 14

M. 1:1000