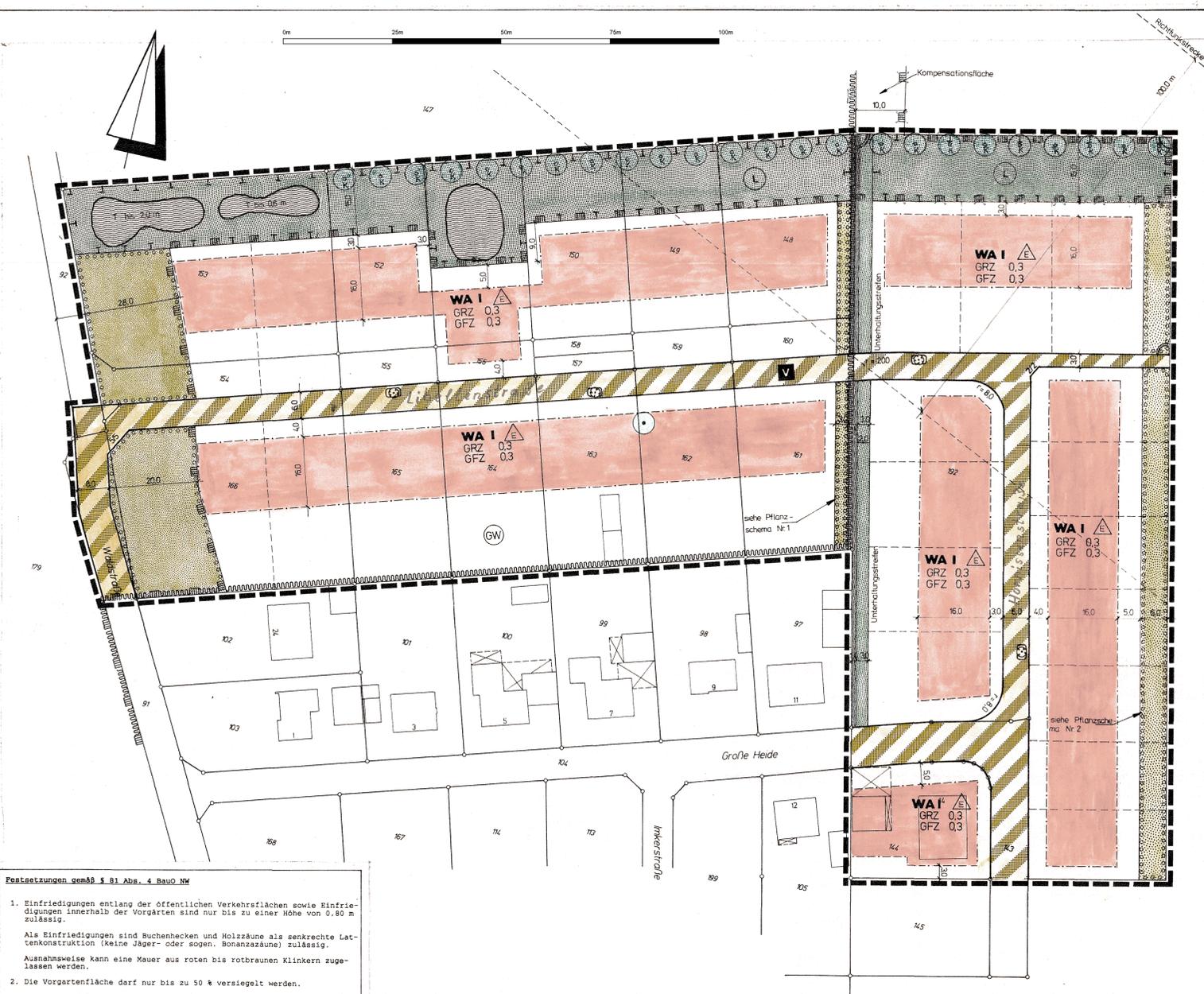


# STADT RHEIDA-WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 314 „WALDSIEDLUNG“



**Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NV**

- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Als Einfriedigungen sind Buchenhecken und Holzzäune als senkrechte Lattenkonstruktion (keine Jäger- oder soogen. Bonanzzäune) zulässig. Ausnahmsweise kann eine Mauer aus roten bis rotbraunen Klinkern zugelassen werden.
- Die Vorgartengründe darf nur bis zu 50 % versiegelt werden.
- Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist überwiegend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.
- Überdachte Einstellplätze (Carpools) müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die OK des Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der OK der fertigen Straße liegen.
- Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen zwischen OK Rohdecke und OK Fußplatte) zulässig.
- Giebelflächen 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 (Organg) sind bis maximal 60 cm zulässig.
- Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°-52°. Die Dächer sind mit roten Dachpfannen einzudecken.
- Außenwände sind mit glatter Putz auszuführen. Als Farben sind neben Weiß nur mit Erdfarbtönen gebrochene Weißtöne zulässig. Ausnahmsweise kann Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Klinkern zugelassen werden.
- Der Baukörper soll eine klare, deutliche Form haben. Auf einen Balkon sollte verzichtet werden. Die Fensterformate sind in hochrechteckiger Form auszubilden und in Format, Material und Farbe zu vereinheitlichen.

**Gehölzliste**

**Großbäume**

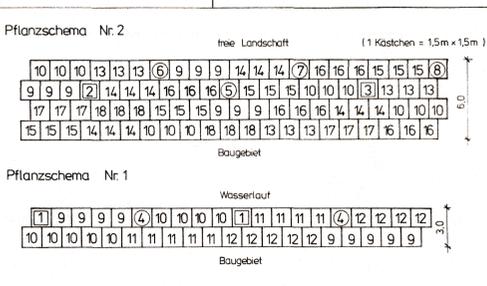
- 1 Fraxinus excelsior (Esche), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 2 Quercus robur (Stieleiche), Soli., 3xv., m.B., 250-300
- 3 Betula pendula (Sandbirke), Soli., 3xv., m.B., 250-300

**Bäume 2. Ordnung**

- 4 Alnus glutinosa (Schwarzalre), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 5 Sorbus aucuparia (Eberesche), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 6 Acer campestre (Feldahorn), Hei., 2xv., m.B., 175-200
- 7 Populus tremula (Zitterpappel), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 8 Carpinus betulus (Hainbuche), Hei., 2xv., m.B., 175-200

**Sträucher** (2xv., o.B., 60-100)

- 9 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- 10 Corylus avellana (Hasel)
- 11 Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- 12 Lonicera xylosteum (Heckenkirchsee)
- 13 Salix aurita (Orcheneide)
- 14 Salix caprea (Salweide)
- 15 Salix cinerea (Grauweide)
- 16 Rosa canina (Hundsrose)
- 17 Prunus spinosa (Schlehe)
- 18 Cornus mas (Kornelkirsche)



**Textliche Festsetzungen**

**1. Begrünung**

**1.1 Obstwiese** (private Grünfläche im Südwesten)

Die im Südwesten des Baugebietes befindliche private Grünfläche ist als Obstwiese herzurichten. Es sind starkwüchsige Obstsorten als Hochstämme (Stammlänge mind. 1,8 m) in einem Abstand von ca. 8 m (Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Fegeschutzspiralen) vor Wildverbiss zu schützen. Der Baumbestand ist regelmäßig fachgerecht zu pflegen (Erziehungs- und Erhaltungsschnitt, Nachpflanzung u. dgl.).

Die gesamte Fläche ist mit Grünlandsaatgut einzusäen und nach ökologischen Grundsätzen als Extensivwiese zu pflegen, d. h. zweimalige Mahd pro Jahr, frühester Mahdtermin ist der 15.06. Keine maschinelle Bearbeitung vom 15.03. bis 15.06. Kein Einsatz von Bioziden, kein Pflanzenschutz, keine Düngung und Kalkung.

**1.2 Grünlanddrache** (private Grünfläche im Nordwesten)

Die im Nordwesten des Baugebietes befindliche private Grünfläche ist als Grünlanddrache mit 1 x jährl. Mahd im Spätsommer/Herbst zu entwickeln. Randlich ist eine Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen, wobei eine Zufahrtsmöglichkeit für Unterhaltungsfahrzeuge zu berücksichtigen ist. Weiterhin sind innerhalb der Fläche Gehölzgruppen anzupflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pfl./qm.

Die Sträucher sind jeweils zu 3-5 Stück derselben Art im Verband zu pflanzen. Insgesamt sind 350 qm (300 qm randliche Eingrünung, 50 qm Gehölzgruppen) mit den nachfolgend aufgeführten Gehölzen zu bepflanzen.

**Randliche Eingrünung:**

**Großbäume**

- 5 Acer platanoides (Spitzahorn), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 5 Quercus robur (Stieleiche), Hei., 2xv., m.B., 200-250

**Bäume 2. Ordnung**

- 10 Acer campestre (Feldahorn), Hei., 2xv., m.B., 150-175
- 10 Sorbus aucuparia (Eberesche), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 10 Malus silvestris (Holzapfel), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 5 Populus tremula (Zitterpappel), Hei., 2xv., o.B., 150-200

**Sträucher** (Jungpflanzen)

- 30 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- 45 Corylus avellana (Hasel)
- 30 Crataegus monogyna (Weißdorn)
- 30 Prunus spinosa (Schlehe)
- 30 Rosa canina (Hundsrose)
- 30 Salix caprea (Salweide)
- 30 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 30 Viburnum opulus (Schneeball)

**Gehölzgruppen**

**Großbäume**

- 3 Acer platanoides (Spitzahorn), Hei., 2xv., o.B., 200-250
- 2 Quercus robur (Stieleiche), Hei., 2xv., m.B., 200-250

**Bäume 2. Ordnung**

- 5 Acer campestre (Feldahorn), Hei., 2xv., m.B., 150-175
- 5 Sorbus aucuparia (Eberesche), Hei., 2xv., o.B., 200-250

**Sträucher** (Jungpflanzen)

- 10 Corylus avellana (Hasel)
- 10 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 15 Viburnum opulus (Schneeball)

**1.3 Private Grünfläche** (3 m-Streifen entlang des Grabens)

Diese Flächen sind gemäß beigefügtem Pflanzschema 1 und Gehölzliste zu begrünen.

**1.4 Private Grünfläche** (6 m-Streifen im Osten des Baugebietes)

Diese Flächen sind gemäß beigefügtem Pflanzschema 2 und Gehölzliste zu begrünen.

**1.5 Artenschutzteich und Blänke** (öffentliche Grünfläche)

Im Nordwesten des Baugebietes ist ein Artenschutzteich (ständig wasserführend, größte Tiefe ca. 2,00 m) sowie eine Blänke (vorwiegend flach mit temporär wasserführend, größte Tiefe ca. 0,5 m) anzulegen. Die Speisung erfolgt durch den natürlichen Grundwasserstand. Die Kleingewässer sind naturnah mit überwiegend flachen Böschungseinsparungen auszubilden; abschnittsweise sind Steillufer vorzusehen. Die Kleingewässer sind randlich mit bodenständigen Gehölzen einzugrünen. Im Bereich der Ufer sind Anpflanzungen von Kopfweiden (Salix alba - Silberweide, Salix fragilis - Bruchweide, Salix viminalis - Korweide) vorzusehen. Die Stammlänge bis zur Köpfungsstelle muß mind. 2,00 m betragen.

Die Kleingewässer dürfen nur dem Artenschutz dienen. Jegliche fischereiliche oder sonstige Nutzung ist unzulässig. Vor Baubeginn ist eine wasserbehördliche Genehmigung beim Kreis Gütersloh - Untere Wasserbehörde - einzuholen.

Die die Kleingewässer umgebenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

**1.6 Wiese oder Grünlanddrache** (öffentliche Grünfläche - 15 m-Streifen - im Norden des Baugebietes)

Diese Fläche ist als Wiese mit 2 x jährl. Mahd oder Grünlanddrache mit 1 x jährl. Mahd zu entwickeln. Zur freien Landschaft ist eine lreihige Kopfweidenpflanzung im Abstand von ca. 6,00 m und zum Baugebiet eine Eingrünung mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen. Weiterhin sind innerhalb der Fläche Gehölzgruppen anzupflanzen.

**1.7 Wiese** (öffentliche Grünfläche als Grabenunterhaltungstreifen)

Dieser Streifen ist als Wiese mit 2 x jährl. Mahd zu entwickeln.

**1.8 Begrünung des Straßenraumes**

Bei Baupflanzungen in Straßenraum muß die Größe des unbefestigten Baumfeldes mind. 8 qm betragen. Zu verwenden sind Heckstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen; Stammlänge mind. 18 - 20 cm, der folgenden Arten/Sorten:

- Acer campestre 'Elarik' (Feldahorn)
- Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior 'Westhof's Gloria' (Esche)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)
- Aesculus hippocastanum 'Baumannii' (Rohkastanie)

**2. Wohngebäude**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten errichtet werden.

### FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 Bau NVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Bau NVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
GFZ 0,3 Geschäftflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr.2)

----- Baugrenze

Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 u. Abs.6 BauGB)

private Grünflächen öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr.1.6)

Umgrenzung von Schutzgebieten L Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung und Pflanzschema)

● Baum zu pflanzen K - Kopfweide

○ Baum zu erhalten

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (siehe Hinweis Nr.1)

Sonstige Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.7 BauGB)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung V Verkehrsbenötigter Ausbau

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Nachrichtliche Darstellung

im Straßenraum vorgesehene Pflanzbeete zur Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung (Systemdarstellung - genaue Lage der Pflanzbeete bleibt der Detailplanung vorbehalten)

----- Richtfunkstrecke

#### Hinweise:

- Die im dargestellten Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke des Bebauungsplanes unterliegen der Wasserschutzgebietsverordnung "Rheda-Wiedenbrück" vom 24. Juni 1985.  
Der § 3 dieser Verordnung (Schutz in der Zone III B) ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten (ABl. RegD 1985 S. 207-210).
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodentunde oder Befunde (wie Fundamente, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/520250, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldamt 2 Bielefeld, Postfach 302, 4800 Bielefeld, Dienststelle PL, Telefon 0521/45257, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
- In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltsamt des Kreises umgehend zu verständigen.

**RECHTSGRÜNDE:**

Baugenehmigung (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 30. September 1997 (BGBl. I S. 1663) zuletzt geändert am 10. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2813) -  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1988 - PlanzV-88) vom 30. Juni 1988 (BGBl. I S. 699) 1990 - PlanzV 90) vom 10. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) -  
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. Nr. 5, 419 ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV. Nr. 5, 803), GV. Nr. 5, 232

**PLANGRÜNDE:**

Sonderkartierung des Katasteramtes des Kreises Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungsmessungen, Vergrößerung der Katasterkarte des Kreises Gütersloh, Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.92 bis einschließlich 31.07.92 öffentlich ausgelegt.

Rheda-Wiedenbrück, den 4. 8. 92

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

Stand der Planunterlagen: 05. FEB. 1992

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV-88. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - in Verbindung mit den zugehörigen Straßenbauplänen - geometrisch eindeutig.

Rheda-Wiedenbrück, den 28.04.1992

Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh  
- Vermögens- und Katasteramt -  
Im Auftrag  
Angewandte Höflichkeit

**PLANBEREITUNG:**

durch das Planungamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück  
Rheda-Wiedenbrück, den 05.05.1992

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 27.9.1992 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Detmold am 28. Okt. 92 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold 13. JAN. 93  
38.21.11-109/92.5  
Wiefel, den 13. JAN. 93

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 01.06.1992 diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

Dieser Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Detmold am 28. Okt. 92 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold 13. JAN. 93  
38.21.11-109/92.5  
Wiefel, den 13. JAN. 93

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

Der Aufstellungsbescheid wurde am 16.06.92 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 bekanntgemacht.

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

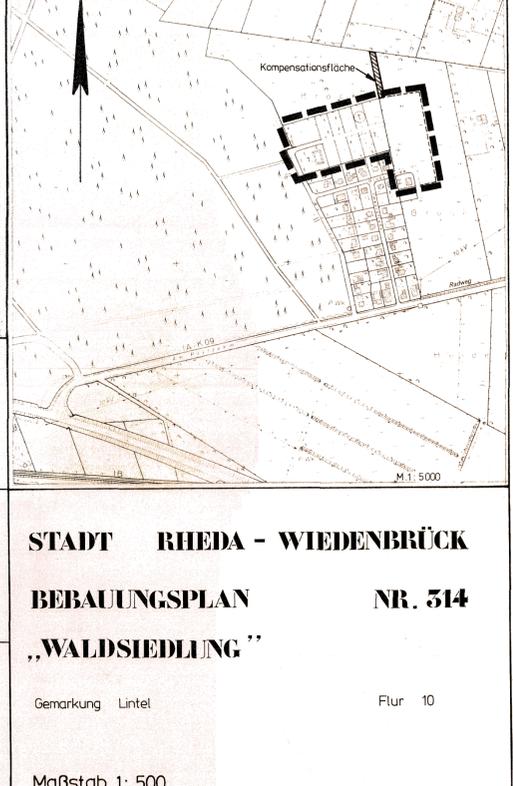
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 02.09.92 ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Stadtdirektor  
i.A. Feldmann

**ÄNDERUNGEN**

Nr.	Datum	Unterschriften	Verfügung des RP von	ortsübliche Bekanntmachung von



STADT RHEIDA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 314

„WALDSIEDLUNG“

Gemarkung Lintel Flur 10

Maßstab 1: 500