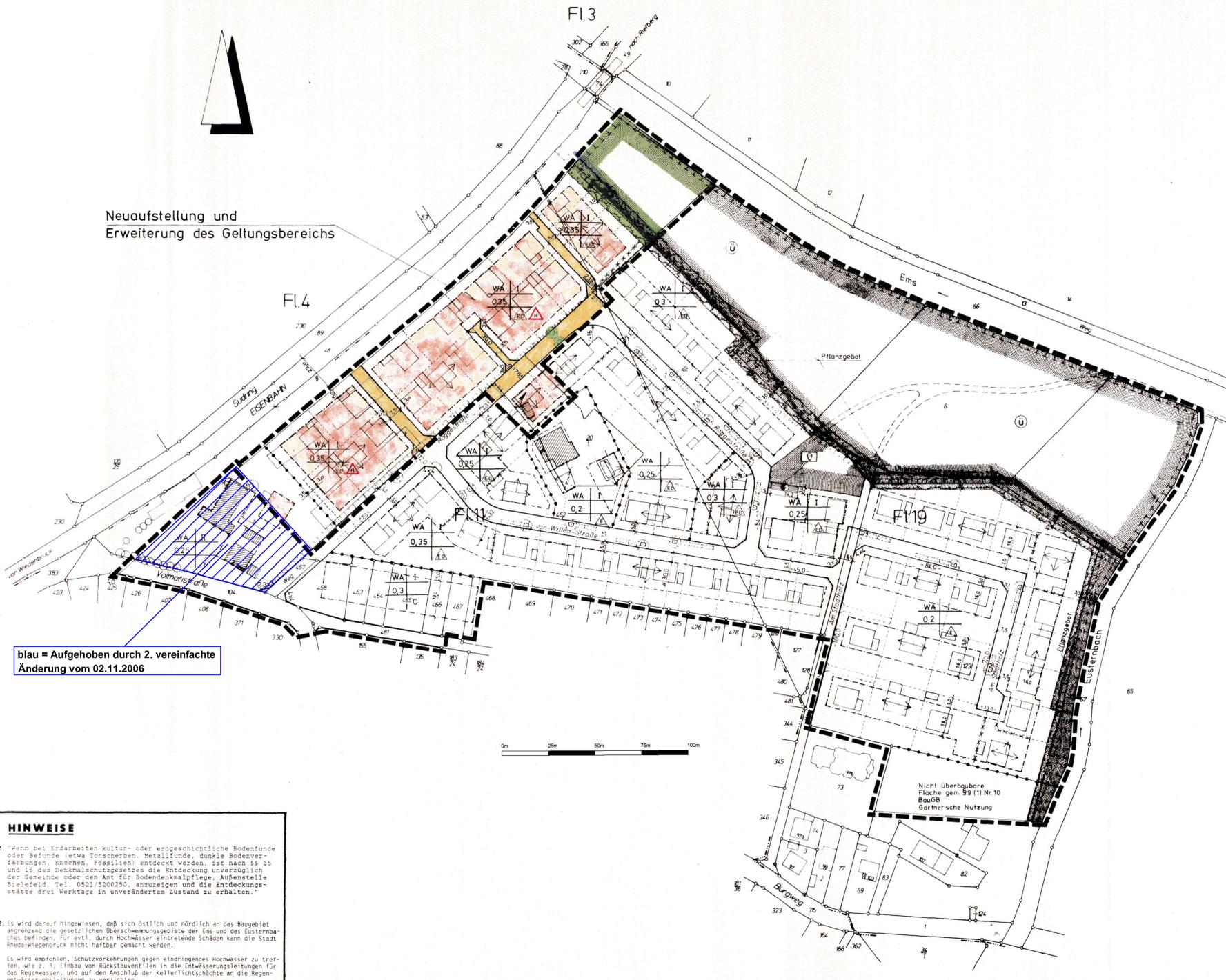


STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 315/1 „WESTERNSTRÖER“

LAUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN



Neuaufstellung und
Erweiterung des Geltungsbereichs

blau = Aufgehoben durch 2. vereinfachte
Änderung vom 02.11.2006



HINWEISE

1. 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.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß sich östlich und nördlich an das Baugebiet angrenzende die gesetzlichen Überschwemmungsgelände der Ems und des Eisterbaches befinden. Für evtl. durch Hochwasser eintretende Schäden kann die Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht haftbar gemacht werden.

Es wird empfohlen, Schutzvorkehrungen gegen eindringendes Hochwasser zu treffen, wie z. B. Einbau von Rücklaufventilen in die Entwässerungsleitungen für das Regenwasser, und auf den Anschluß der Kellerlichtschächte an die Regenentwässerungsleitungen zu verzichten.

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE BAUGENZEN

- Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ (Grundflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), Einzel- u. Doppelhäuser, Baugrenze, Hausgruppen

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- öffentl. Grünflächen, Pflanzgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 5-6), Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 5), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Planbegrenzung

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Überschwemmungsgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Gebäude, vorhandene Flurstücksgrenze, geplante Flurstücksgrenze, geplante Pflanzbete u. Stellplätze im Straßenraum, vorh. Böschung (tatsächliche Überschwemmungslinie)

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 81 ABS. 4 BAUO NW

festgesetzte Firstrichtung (siehe Punkt 7 Nr.9) Gebäudestellung
alternativ trauf oder giebelständig zulässig

- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorländer sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Höhe der Straßmitte, zulässig. Als Einfriedigungen sind Buchhecken und Holzläufe als senkrechte Latenkonstruktion (keine Jäger- oder sogenannten Bonanzzaune) zulässig. Ausgenommen kann eine Mauer aus dunklen, nichtglänzenden Klinkern zugelassen werden.
- 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 avium (Friedenstrauch)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)Heimische Sträucher sind z. B.:
 - Cornus sanguinea (Kornelkirsche)
 - Corulus avellana (Haselnuß)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Überbauten Einfriedigungen (Kopfbau) müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Auf den an die öffentlichen Überschwemmungsgelände der Ems und des Eisterbaches angrenzenden Grundstücken dürfen Garagen nur im Bereich 3,00 m hinter der vorderen Baugrenze und 6,00 m hinter der hinteren Baugrenze errichtet werden.
- Die DK des Festsetzungsbereichs darf nicht mehr als 0,40 m über der DK der fertigen Straße liegen.
- Doppel- und Dreifachhäuser sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m (gemessen zwischen DK Rück- und DK Fußstreife) zulässig.
- Giebelflächen müssen in sich symmetrisch sein.
- Dachbauten und Dachflächenstühle dürfen in ihrer Summe 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten, der Abstand zu den seitlichen Dachanten muß mindestens 1,50 m betragen, Dachüberstände an der Trauf- und Giebelseiten sind bis maximal 60 cm zulässig.
- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad z. 3. Grad, als Ausnahmen sind bei Einzelhausbauweise Walmdächer und Krüppeldächer zulässig.
- In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Fassadenmaterialien ausschließlich rote bis rotbraune Plastersteine, Putze in gebrochen-weißen bis hellgelben Tönen, weiße Kalksandsteine sowie weiße Kalksandsteine in den gestrichelten Fassaden geschuldet, zulässig. Anderartige Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Außenwandfläche aus baugelastlichen Gründen zulässig.
- Als Materialien für die Dachdeckung sind ausschließlich rote Dachpfannen und in gleicher Dachdeckung zu errichten.
- Bei Doppelhausbebauung sind beide Doppelhaushälften in gleichem Material und in gleicher Dachdeckung zu errichten.

ÄNDERUNGEN		Textliche Festsetzungen	
Nr.	Rechtsbeschl. Datum	Verfügung	Ortsübliche Bekanntmachung vom
1.		In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 15 BAUGB "Schenk" und Speisewirtschaften ausgeschlossen	
2.		In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind keine Ausnahmen gemäß § 4.13 zulässig.	
3.		Die Straßenräume sind mit Bäumen der nachfolgenden Liste zu begrünen. Zu verwenden sind Hochstämme, mindestens dreimal verjüngt, mit halber Stammumfang mindestens 18 cm. Die Größe des mittelstammigen Baumfrieses muß mindestens 4 m betragen. Es ist mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Falls eine Befestigung des Baumfrieses unmöglich ist, so ist ein Leit- und Wasserdurchlasser (z.B. Beton-Pflasterstein) in einer Flächegröße von mindestens 4 m x 2 m zu verwenden.	
4.		Die Bereiche innerhalb der Überschwemmungsgelände sind von jeder Bebauung freizuhalten. Vorgesehene Bepflanzung gen. (Bäume, Sträucher) in den gesetzlichen Überschwemmungsgeländen dürfen keine Beeinträchtigung des Hochwasseranlaufes bewirken. Wunderwurzige Gräser sind umgehend zu begrünen. Das Geländebauwerk im gesetzlichen Überschwemmungsgelände der Ems vorgesehene Fußwege sind höhenmäßig mit dem Gelände herzustellen. Überbauungen, die den Hochwasserabfluß behindern, sind nicht zulässig. Die im Bereich der Ems aus geplanten Maßnahmen bedürfen der Genehmigung gemäß § 131 LWB bzw. § 99 LWB, Genehmigungsbehörde ist der Kreis Gütersloh.	
5.		In dem aus öffentlichen juristischen Festsetzungen Ausweislich der Ems sind Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 11 Nr. 20 BAUGB durchzuführen (Übersicherung der natürlichen Entwicklung = Sukzession). Diese Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die öffentlichen Verkehrsmittel im Flurstückgebiet. Der Ausweislich ist nur in einem 4 m breiten natürlichen Streifen unmittelbar gegenüber der Straßengrenze abzugeben. Die Begrünung darf nicht den folgenden Pflanzliste entsprechen: Pflanzliste M 1:200 (11 Kästchen 15x15m) 1 Quercus robur (Eichenbl.), 2 Quercus petraea (Eiche), 3 Prunus avium (Vogelkirsche), 4 Acer campestre (Feldahorn), 5 Cornus sanguinea (Kornelkirsche), 6 Prunus spinosa (Schlehe), 7 Salix caprea (Salweide), 8 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), 9 Viburnum opulus (Schonhain), 10 Carpinus betulus (Hainbuche), 11 Sorbus aucuparia (Eberesche)	

Rechtsgrundlagen:	PLANUNGSGRUNDLAGEN
Bebauungsplan (Stadt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (GGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (GGBl. I S. 468). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (GGBl. I S. 58). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BAUBAO NW vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 der. S. 532), zuletzt geändert am 31. Juni 1988.	Stand der Planunterlagen: 27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

Stand der Planunterlagen:	PLANARBEITUNG
27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer	Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

Stand der Planunterlagen:	PLANARBEITUNG
27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer	Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

Stand der Planunterlagen:	PLANARBEITUNG
27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer	Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

Stand der Planunterlagen:	PLANARBEITUNG
27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer	Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

Stand der Planunterlagen:	PLANARBEITUNG
27. JUNI 1991 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung... in Verbindung mit der zugehörigen Bauleitpläne wenn... Rheda-Wiedenbrück, vom 05. Nov. 1993 Der Stadtdirektor... Verantwortlich für die Aufstellung... 26.10.1993 Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer	Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer Der Stadtdirektor... 1. P. Böyer

STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 315/1 „WESTERNSTRÖER“
GEMARKUNG : WIEDENBRÜCK FLUR 11, 19
MASSTAB = 1 : 1000