

STADT RHEDEA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 320 „ST. VINZENZ STRASSE“

I.AUSFERTIGUNG
OFFENLEGUNGSPLAN



Fl. 10



FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Art der Geschlechtzahl
Nutzung z.B. I
- GRZ Festsetzungsschema, siehe nachfolgende Erklärung
- Bauweise
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E nur Einzelhäuser
- ED Einzel- u. Doppelhäuser
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- FR Fuß u. Radweg

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- PFG öffentliche Grünfläche / Pflanzgebiet (PFG)
- zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planbegrenzung
- Spielplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 55 vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- - - geplante Flurstücksgrenze

TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. Je Grundstück ist ein heimischer Baum (solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 300 - 350 cm hoch) der nachfolgenden Liste zu pflanzen:
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Sorbus domestica (Speierling)

Alternativ dazu kann ein Obstbaum, z. B. Apfel, Birne, Süßkirsche (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang), gepflanzt werden.
2. Zum Schutz vor Hochwasserereignissen sind die Höhenlage der Straßen und die Fußbodenhöhe der Erdgeschosse so aufeinander abzustimmen, daß sowohl die Gestaltungs-festsetzung Nr. 5 als auch die Höhe der Fußbodenoberkante auf mindestens 73,70 m über NN eingehalten wird. Darüber hinaus ist eine Mindeststraßen- und Geländehöhe von 73,40 m über NN zwingend einzuhalten.
3. An den mit Pflanzgeboten belegten Stellen im Planbereich sind Hainbuchenhecken (Carpinus betulus, 3 - 4 Pflanzen/lfdm, Höhe 80 - 100 cm) zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN GEM. §81 ABS. 4 BAUO NW

1. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind außer als Hecken- oder Straucheneinfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Höhe der Straßensmitte, zulässig.
2. Die Vorgartenfläche (= Grundstücksfläche vor der Bauflucht an der Eingangsseite des Gebäudes) darf nur bis zu 50% versiegelt werden. Befestigungen aus Rasengittersteinen oder Fugensteinen sind darüber hinaus bis zu einem Gesamtbefestigungsgrad von 80% zulässig.
3. 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 (Traubenkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)

Heimische Sträucher sind z. B.:

 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Darüber hinaus siehe textl. Festsetzung Nr. 1
4. Überdachte Einstellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Meter hinter die straßenseitige Gebäudeflucht, mindestens aber 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückweichen.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.
6. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette) zulässig.
7. Der Abstand von Dachgauben und Dachflächenfenstern zu den seitlichen Dachkanten muß mindestens 1,50 m betragen. Dachüberstände an den Trauf- und Giebelseiten sind bis maximal 0,60 m zulässig.
8. Die Farbgestaltung der Fassaden und Dächer ist
 - o für die Fassade in gebrochen-weißen bis hellgrauen Tönen sowie in roten bis rotbraunen Tönen,
 - o für die Dächer in roten bis - durch zunehmenden Grauanteil - anthrazitfarbenen Tönen vorzunehmen.
9. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad ± 3 Grad auszubilden.

HINWEIS
"Die Baugrundstücke befinden sich in einem Gebiet, welches zum Lebensraum einer schützenswerten Amphibienpopulation gehört. Es ist damit zu rechnen, daß die Gärten von dieser Population als Lebensraum angenommen werden. Deshalb sollen zum Schutz der Amphibien und zur Vermeidung zusätzlicher Arbeitsaufwandes Schutzmaßnahmen an den Kellerlichtschächten und an den Hälsen der Kellertreppen erfolgen. Diese Maßnahmen können z.B. aus einem mindestens 35cm hohen Aufbau der Kellerlichtschächte über dem Geländebau oder aus einer amphibien-sicheren Abdeckung bestehen. Kellertreppen können z.B. durch amphibien-sichere Tore und Aufbauten gesichert werden."

Blau- Änderungen aufgrund Ratsbeschlusses nach der Offenlage

Stand der Planunterlagen im bebauten Bereich (bzgl. Bebauung) 02.05.1994
(bzgl. Flurstücksabweis) 26.09.1994

Erstellt durch Kreis Gütersloh, Vermessungs- und Katasteramt Rheda-Wiedenbrück 26.09.1994

Oberflächenwasser * empfohlen
X Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Es wird daher festgesetzt, daß für die geplanten Wohngebäude zur kontrollierten Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation, auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der Grundstücke Zisternen mit einem Volumen von ca. 6 m³ und 3 m³ Speicherkapazität anzurichten sind.

HINWEIS
"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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21.06.1988

PLANBEARBEITUNG
durch das Planungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Rheda-Wiedenbrück, den 27.11.95
Der Stadtdirektor
i. A. *Böhm*

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 14.11.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bauleitplan aufzustellen.
Feldmann Bürgermeister
Ratsherr

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 28.06.1996 bis einschließlich 27.07.1997 öffentlich ausliegen.
Rheda-Wiedenbrück, den 22.11.95
Der Stadtdirektor
i. A. *Böhm*

PLANGRUNDLAGE
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.
Rheda-Wiedenbrück, den 22.11.95
Der Stadtdirektor
i. A. *Böhm*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.1994 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefaßt.
Rheda-Wiedenbrück den 22.11.95
Der Stadtdirektor
i. A. *Böhm*

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.1995 als Satzung beschlossen.
Feldmann Bürgermeister
Ratsherr

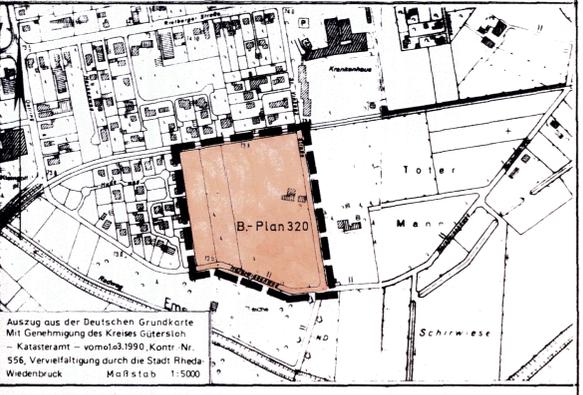
Stand der Planunterlagen: *nicht oben*
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist in Verbindung mit den zugehörigen Straßenbau-plänen - geometrisch eindeutig.
Rheda - Wiedenbrück, den 02.11.1995
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Vermessungs- und Katasteramt -
Im Auftrage
Böhm
Lfd. Kreisvermessungsamtsdirektor

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet; ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Rheda-Wiedenbrück, den 22.11.95
Der Stadtdirektor
i. A. *Böhm*

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB Am 13.12.1995 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 1.3.1996 - 35.21.11-207/W.84 - .
Detmold, den 1.3.1996
Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag
Kilian

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 12.03.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Rheda-Wiedenbrück, den 12.03.1996
Der Stadtdirektor
Feldmann

Die Durchführungs- und Verordnungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB dem Entwurf dieses Bauleitplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 08.06.1995 zugestimmt.
Böhm Ausschußvorsitzender
Ratsherr



STADT RHEDEA - WIEDENBRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 320 „ST. VINZENZ STRASSE“
GEMARKUNG: WIEDENBRÜCK, FLUR: 19
MASSTAB = 1 : 1000