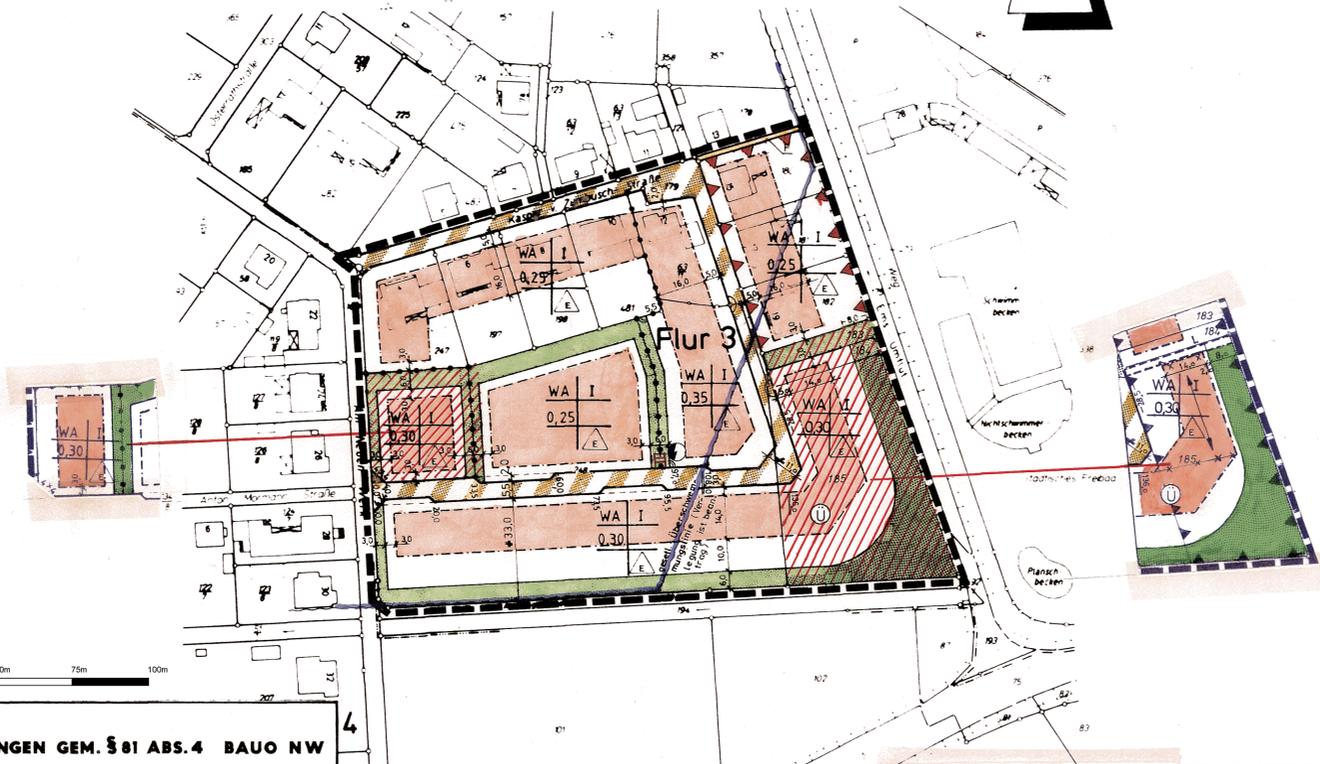


STADT RIEDA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 326 „AM ENGELHARDKANAL“

I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE BAUGRENZEN

- Art der Nutzung z.B.:
- GRZ: Festsetzungsschema siehe nachfolgende Erklärung
 - Bauweise: WA (Allgemeines Wohngebiet)
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - I: Zahl der Vollgeschosse
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- Streifenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)
- Streifenbegrenzungslinie
- F: Fußweg

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- festgesetzte Firstrichtung (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannstelle)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Plangebietsgrenze
- private Grünfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1...)
- private Grünfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Überschwemmungslinie

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 ABS. 4 BAUGB NW

- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Höhe der Straßensmitte, zulässig.
- Die Vorgartenfläche (= Grundstücksfläche vor der Bauflucht an der Eingangsseite des Gebäudes) darf nur bis zu 50% versiegelt werden. Befestigungen aus Pflastersteinen oder Fugensteine sind darüber hinaus bis zu einem Gesamtfestigungsgrad von 80% zulässig.
- 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 (Traubeneiche)
- 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. 3
- Überdachte Einstellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Meter hinter die straßenseitige Gebäudeflucht, mindestens aber 5,00 m hinter die Straßbegrenzungslinie zurückweichen.
- Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.
- Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußfette) zulässig.
- 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.
- 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 Graustiel - anthrazitfarbenen Tönen vorzunehmen.
- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad ± 3 Grad auszubilden.

Änderung aufgrund Ratsbeschlusses nach der Offenlegung

Pflanzschema M 1 200 1 Kasten = 1,5m x 1,5m

5	5	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8	9	9	9
10	10	10	1	8	8	8	9	9	2	5	5	5		
6	6	6	7	7	7	3	8	8	8	9	9	9	4	
10	10	10	5	5	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8

Gehölzliste:

- Sorbus aucuparia (Eberesche), Hei, 2xv, m.B., 200-250
- Prunus padus (Traubeneiche), Hei, 2xv, m.B., 200-250
- Acer campestre (Feldahorn), Hei, 2xv, m.B., 200-250
- Sorbus domestica (Speierling), Hei, 2xv, m.B., 200-250
- Corylus avellana (Hasel), Str, 2xv, o.B., 60-100
- Crataegus monogyna (Weißdorn), Str, 2xv, o.B., 60-100
- Prunus spinosa (Schlehe), Str, 2xv, o.B., 60-100
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Str, 2xv, o.B., 60-100
- Rosa canina (Hundsrose), Str, 2xv, o.B., 60-100
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Str, 2xv, o.B., 60-100

Als aktive Schallschutzmaßnahme sind die Fassade der Gebäude im südöstl. Randbereich des Plangebietes wie im Plan angegeben auszurichten.

In diesem Bereich sind die Garagen ebenfalls mit Satteldächern zu versehen. Die Firsthöhe der Garagen muß mindestens 6 m über der Höhe des Erdgeschosßfußbodens betragen.

An der östl. Gebäudesite sind die Bauwiche durch Mauern von 2 m Höhe zu schließen.

Die private Grünfläche (Kompensationsfläche) im Südosten des Plangebietes ist nach Entfernung des Fichtenbestandes durch die Anpflanzung (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m) von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt ökologisch aufzuwerten:

Bäume zur Umpflanzung (Hei, 2xv, m.B., 150 - 200)	Sträucher (Str, 2xv, o.B., 60 - 100)
4 Acer platanoides (Spitzahorn)	100 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
5 Fraxinus excelsior (Eiche)	100 Corylus avellana (Hasel)
10 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	100 Eucalyptus europaeus (Pflaumenblüte)
	100 Ligustrum vulgare (Liguster)
	100 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
	100 Rhamnus frangula (Faulbaum)
	100 Salix cinerea (Grauweide)
	100 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	80 Viburnum opulus (Kassarscheibe)

Hinweise:

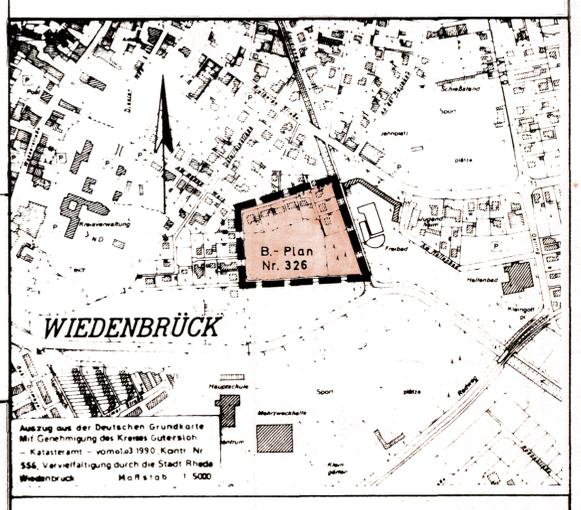
- * private
- 1. Der an südöstlichen Rande des Plangebietes vorhandene Fichtenwald wird als private Grünfläche für einen Teil der nach § 4 Landschaftsplanung NW erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.
- Eine Ersatzpflanzung ist durch Selbstbindungsbeschluß des Rates vom 22.03.1998 auf dem städtischen Grundstück in der Umarmung Str. Nit., Flur 1, Flurstück 46 gesichert.
- 2. * Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Inschriften, 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, Teil. 0521/520250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

TEXTL. FESTSETZUNGEN

- Zum Schutz vor Hochwasserereignissen ist das Baugelände auf 72,50 m u. NN aufzurufen. Eigenen hierzu wird auf die gestalterische Festsetzung Nr. 4 hingewiesen.
- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Betrieb des städtischen Freibades in den Sommermonaten müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 6 BauG NW im gesamten Bebauungsplangebiet mindestens der Schallschutzklasse 2 (Bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Darüber hinaus wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der Westseite der Gebäude anzuordnen.
- Die mit Pflanzgeboten belegten privaten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sind aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsplanung NW erforderlich. Diese Grünstreifen sind nach den angegebenen Pflanzschemata flächendeckend zu bepflanzen und zu unterhalten.
Soweit im Plan lediglich 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt sind, sollen die beiden oberen oder die beiden unteren Reihen des Pflanzschemas zur Ausführung kommen.

Stand der Planunterlage (bzgl. Bebauung) 12.1994
bzgl. Flurstücksnachweis 05.1995

Erstellt durch Kreis Gütersloh, Kataster- und Vermessungsamt Rieda-Wiedenbrück, 08.06.1995



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 (Planzeichnverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeshauordnung - BauNW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21.06.1988	PLANBEARBEITUNG durch das Planungsamt der Stadt Rieda Wiedenbrück Rieda-Wiedenbrück, den 30.09.96 Der Stadtdirektor <i>i.A. Böfje</i>	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. Rieda - Wiedenbrück, den 07.10.1961 Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrage <i>Krupp</i> Ltd. Kreisvermessungsamt	Stand der Planunterlagen: siehe nebenstehenden Vermerk Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZVO 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. Rieda - Wiedenbrück, den 07.10.1961 Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrage <i>Krupp</i> Ltd. Kreisvermessungsamt
Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rieda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 27.07.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Vorsitzender des BPV <i>Bauel-D</i>	Der Aufstellungsbeschluß wurde am 1999 gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Rieda-Wiedenbrück, den Der Stadtdirektor	Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allg. meinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet; ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Irrtörderung gegeben. Rieda-Wiedenbrück, den 30.09.96 Der Stadtdirektor <i>i.A. Böfje</i>	Der Rat der Stadt Rieda - Wiedenbrück hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 02.08.1996 zugestimmt. Bürgermeister <i>Rabe</i>
Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 11.17.1996 bis einschließlich 10.12.1996 öffentlich ausgelegen. Rieda-Wiedenbrück, den 17.12.96 Der Stadtdirektor <i>i.A. Böfje</i>	Der Rat der Stadt Rieda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.98 1998 als Satzung beschlossen. W. Zankler Bürgermeister Rabe	Dieser Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung in Detmold am 1999 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt Verfügung der Bezirksregierung	Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt wurde am 05.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Rieda-Wiedenbrück, den 1999 Der Stadtdirektor <i>Böfje</i> Der Bürgermeister Rabe

STADT RIEDA - WIEDENBRÜCK
 BEBAUUNGSPLAN NR. 326 „AM ENGELHARDKANAL“
 GEMARKUNG: WIEDENBRÜCK, FLUR: 3
 MASSTAB = 1 : 1000