

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/1 "PESTALOZZIWEG"

Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW

- Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind in hellem, glattem Verputz, in Kalksandstein oder in rotem bis erdfarbenem Klinkermauerwerk zu erstellen.
Zulässig sind weiterhin Stahl-/Glaskonstruktionen.
- Die Dächer sind nur als Satteldächer mit 35 - 48 Grad Dachneigung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Giebelflächen müssen in sich symmetrisch sein. Die Dächer sind mit roten oder braunen Dachziegeln einzudecken.
- Drempel** sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette) zulässig.
- Sockel**. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.
- Dachgauben und Dachflächenfenster** dürfen in ihrer Summe 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachgauben sind als Einzelgauben anzulegen. Der Abstand zu den seitlichen Dachkanten muß mindestens 1,50 m betragen. Dachüberstände sind bis maximal 0,60 m zulässig.
- Die **Vorgartenflächen** dürfen nur bis zu 25 % versiegelt werden.
- Die **Begrünung** der nicht überbauten Grundstücksflächen ist überwiegend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.

8. Folgende Bäume sind auf den im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten anzupflanzen:

- Aesculus hippocastanum "Baumannii";
- Acer platanoides;
- Fraxinus excelsior "Westhoff's Glorie";
- Tilia cordata "Greenspire".

Die Anpflanzung hat mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang mindestens 20 cm zu erfolgen.

9. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Nach Süden hin gelegene Gartenflächen dürfen bis zu einer Höhe von 1,8 m mit Hecken eingefriedigt werden. Nichtlebende Einfriedigungen bis 1,8 m Höhe müssen in diesen Fällen mindestens 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt errichtet werden und müssen zum öffentlichen Straßenraum dicht eingegrünt werden.

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Einfriedigungen oder Bepflanzungen jedoch nur bis max. 0,60 m über Fahrhahnoberkante zulässig.

10. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

11. Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind flächendeckend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

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

WA

Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,4
GFZ 0,8

Grundflächenzahl

Geschäftflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, §§ 22 u.23 BauNVO)

O

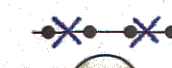
Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1.6 und 7 Nr. 4,10,11,21,22,24,25)



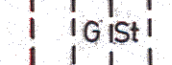
Straßenverkehrsflächen



Baum zu pflanzen



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung, Bepflanzung und undurchsichtigen Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.



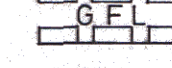
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



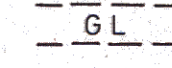
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vorgeschriebene Firstrichtung (§ 81 BauO NW)



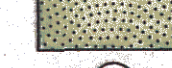
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche



Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Private Grünflächen als Bestandteil der Gemeinschaftsstellplätze



Kinderspielfläche für Anlagen gem. BauO NW



Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt für Stellplätze soweit ihre Anordnung nicht bereits lagemäßig im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

2. Fenster von Schlafräumen auf den immissionsbelasteten Baufeldern sind auf der der Nonenstraße bzw. Oelder Straße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Dies gilt nicht, wenn diese Fenster der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie entsprechen und mit einer Schalldämmung ausgestattet sind. (VDI-Richtl. 2719)

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Leitung 10 kV = Elektro

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. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt 2 Bielefeld, Postfach 302, 4800 Bielefeld, Dienststelle FIL, Tel. 0521/56-5257, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3. Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Bauplanbereich keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altlasten zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN



Textliche Festsetzungen (Ergänzung):

3. Im gesamten Planbereich müssen Fenster von Aufenthaltsräumen in der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 6 BauO NW mindestens der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Hinweise (Ergänzung):

4. Die Freiflächen im Planbereich können in ihrer Nutzung als Aufenthaltsbereich durch die Verkehrslärmemissionen auf den vorhandenen Straßen eingeschränkt sein. Die Schallimmissionen sind gegebenenfalls durch passive Schutzmaßnahmen (Wälle oder Wände) zu reduzieren. Balkone sollten vorzugsweise auf den Gebäudeseiten angelegt werden, die vom Straßenverkehrslärm nicht direkt beschallt werden.

5. Im Baugenehmigungsverfahren sollte gemäß § 10 BauO NW verlangt werden, daß die Grundstücke entlang des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt aus Sicherheitsgründen eingefriedet werden. Direkte Zufahrten zur K 12 (Oelder Straße) dürfen auch während der Bauphase nicht angelegt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21. Juni 1988.

PLANUNGSGRUNDLAGEN:
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.

Stand der Planunterlagen: 13. MAI 1992
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - in Verbindung mit den zugehörigen Straßenbauplänen - geometrisch eindeutig.
Rheda-Wiedenbrück, den 21.08.1992
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh
- Vermessungs- und Katasteramt -

PLANBEARBEITUNG
durch das Planungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Rheda-Wiedenbrück, den 30.07.1992
Der Stadtdirektor
i.A.
Eichmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 28.09.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bauleitplan aufzustellen.
Bürgermeister
Ratsherr

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.1992 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 bekanntgemacht.
Der Stadtdirektor
i.A.
Eichmann

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet; ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Der Stadtdirektor
i.A.
Eichmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem Entwurf dieses Bauleitplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 28.09.1992 zugestimmt.
Bürgermeister
Ratsherr

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1992 bis einschließlich 11.12.92 öffentlich ausgelegt.
Rheda-Wiedenbrück, den 12.1.1993
Der Stadtdirektor
i.A.
Eichmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 19.04.1993 als Satzung beschlossen.
Bürgermeister
Ratsherr

Dieser Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Detmold am 7. JUNI 93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold vom 3.0. AUG. 93
35.21.11-2079
Der Regierungspräsident
im Auftrag:
Detmold

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 03.08.1993 ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Stadtdirektor
i.A.
Eichmann

ÄNDERUNGEN
Nr. Ratbeschluss Datum Unterschriften Verfügung des RP vom ortsübliche Bekanntmachung vom

blau = Ergänzungen aufgrund von Anregungen, die während der Offenlegung eingegangen sind.
hier: Sichtdreieck, Text bzw. Hinweise zu Schallschutz, Einfriedigungen und Zufahrt zur Oelder Straße.



STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 28/1

"PESTALOZZIWEG"

Gemarkung Rheda

Flur 28

Maßstab 1:500