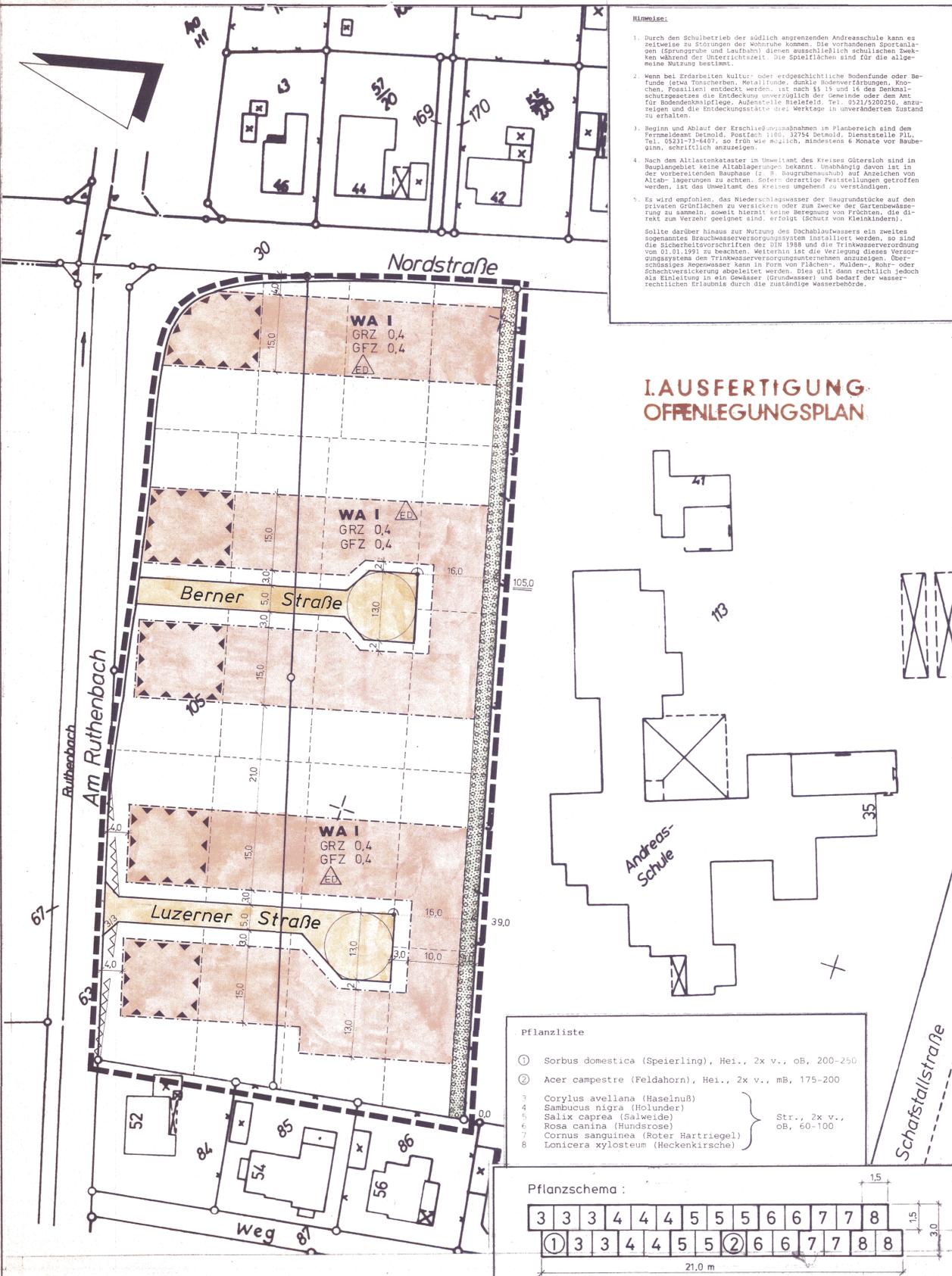


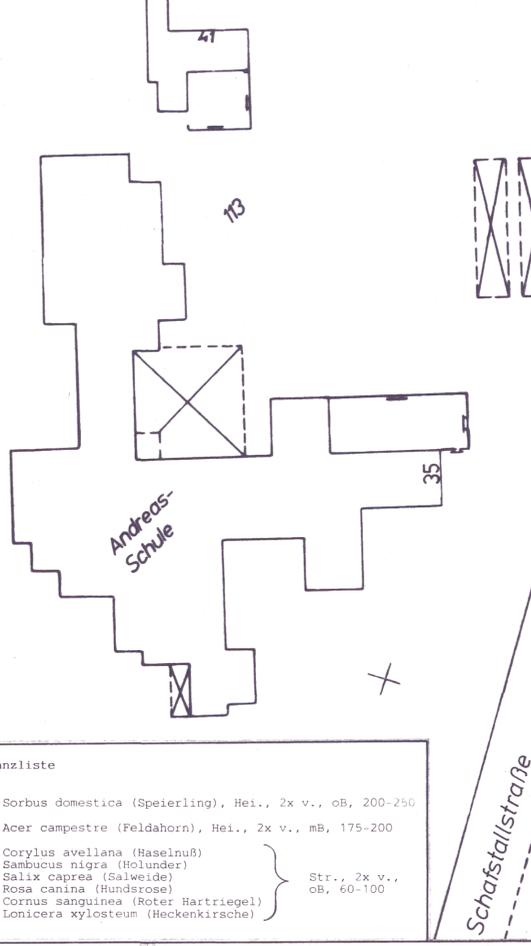
STADT RIEDA-WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 246/1 „NORDSTRASSE“



- Hinweise:**
- Durch den Schulbetrieb der südlich angrenzenden Andreasschule kann es zeitweise zu Störungen der Wohnruhe kommen. Die vorhandenen Sportanlagen (Grüngrube und Laufbahn) dienen ausschließlich schulischen Zwecken während der Unterrichtszeit. Die Spielflächen sind für die allgemeine Nutzung bestimmt.
 - Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 13 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521/520250, anzuzeigen und die Entdeckungssituation über Weitergabe in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in Planbereich sind dem Fernstudium Detmold, Postfach 1490, 32754 Detmold, Dienststelle Pl. Tel. 05231-73-6407, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
 - Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Baugelände keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altlastenlagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.
 - Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Bebauung auf den privaten Grünflächen zu versickern oder zum Zwecke der Gartenbewässerung zu sammeln, soweit hiermit keine Beregnung von Fröchten, die direkt zum Verzehr geeignet sind, erfolgt (Schutz von Kleinkindern). Sollte darüber hinaus zur Nutzung des Dachablaufwassers ein zweites sogenanntes Brauchwasserversorgungssystem installiert werden, so sind die Sicherheitsvorschriften der DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung vom 01.01.1991 zu beachten. Weiterhin ist die Verlegung dieses Versorgungssystems dem Trinkwasserversorgungsunternehmen anzuzeigen. Überschüssiges Regenwasser kann in Form von Flächen-, Mulden-, Rohr- oder Schächterklärungen abgeleitet werden. Dies gilt dem rechtlich jedoch als Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser) und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN



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 Grundflächenzahl
GFZ 0,4 Geschosflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Orfene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.10,11,14,15,25 u. Abs. 6,7 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Umgränzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - private Grünflächen
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pflanzschema)

Textliche Festsetzungen

- Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im gesamten Bebauungsgebiet mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30-34 dB) der VDI Richtlinie 2719 entsprechen.
Fenster von Schlafräumen auf den immissionsbelasteten Baufeldern sind auf der der Straße „Am Ruthenbach“ abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Dies gilt nicht, wenn diese Fenster mit einer Schalldämmung ausgestattet sind.
- Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Die Geschosfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die GFZ nicht anzurechnen, wenn diese Räume im Dachgeschoss liegen. Auf die GFZ sind Aufenthaltsräume aus eben solchen Kellergeschossen anzurechnen.
- Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50 % versiegelt werden.

Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW

- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m 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)
- Überdachte Einstellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Der vorgenannte Mindestabstand gilt auch für Garagen.
- Die OK des Erdschoßfußbodens 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 (Ortgang) sind bis maximal 60 cm zulässig.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 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. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauNVO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21. Juni 1988.

PLANUNGSGRUNDLAGE:
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: **12. Okt. 1993**
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - in Verbindung mit den zugehörigen Straßenbauplänen - geometrisch einseitig.
Rheda-Wiedenbrück, den **05. Nov. 1993**
Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh
- Vermessungs- und Katasteramt -
Im Auftrage
Ltd. Kreisvermessungsdirektor



PLANBEARBEITUNG
durch das Planungamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Rheda-Wiedenbrück, den **08.11.1993**
Der Stadtdirektor
i.A.
Eldmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am **27.09.1993** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bauleitplan aufzustellen.
Eldmann Bürgermeister
Retschherr Ratsherr

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.10.1993** ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 bekanntgemacht.
Der Stadtdirektor
i.A.
Eldmann

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.
Eldmann

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 **27.09.1993** zugestimmt.
Eldmann Bürgermeister
Retschherr Ratsherr

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **08.11.1993** bis einschließlich **10.12.1993** öffentlich ausgelegt.
Rheda-Wiedenbrück, den **14.12.1993**
Der Stadtdirektor
i.A.
Eldmann

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am **21.02.1994** als Satzung beschlossen.
Eldmann Bürgermeister
Retschherr

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am **18. MRZ. 94** genehmigt. Siehe Verfügung des Ministeriums vom **11. MAI 94**
22. Dezember 1993
As. 35.21.11-70/93
Bezirksregierung
Im Auftrag
Wais
Detmold

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am **26.05.1994** ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Stadtdirektor
i.A.
Wais
Techn. Beigeordnete

STADT RIEDA - WIEDENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 246/1 „NORDSTRASSE“

ÄNDERUNGEN			
Nr.	Ratsbeschluss Datum	Verfügung des RP vom	ortsübliche Bekanntmachung vom

blau = Ergänzungen aufgrund von Anregungen, die während der Offenlegung eingegangen sind.
hier: Hinweise zu den Altlasten und zur Bodendenkmalpflege