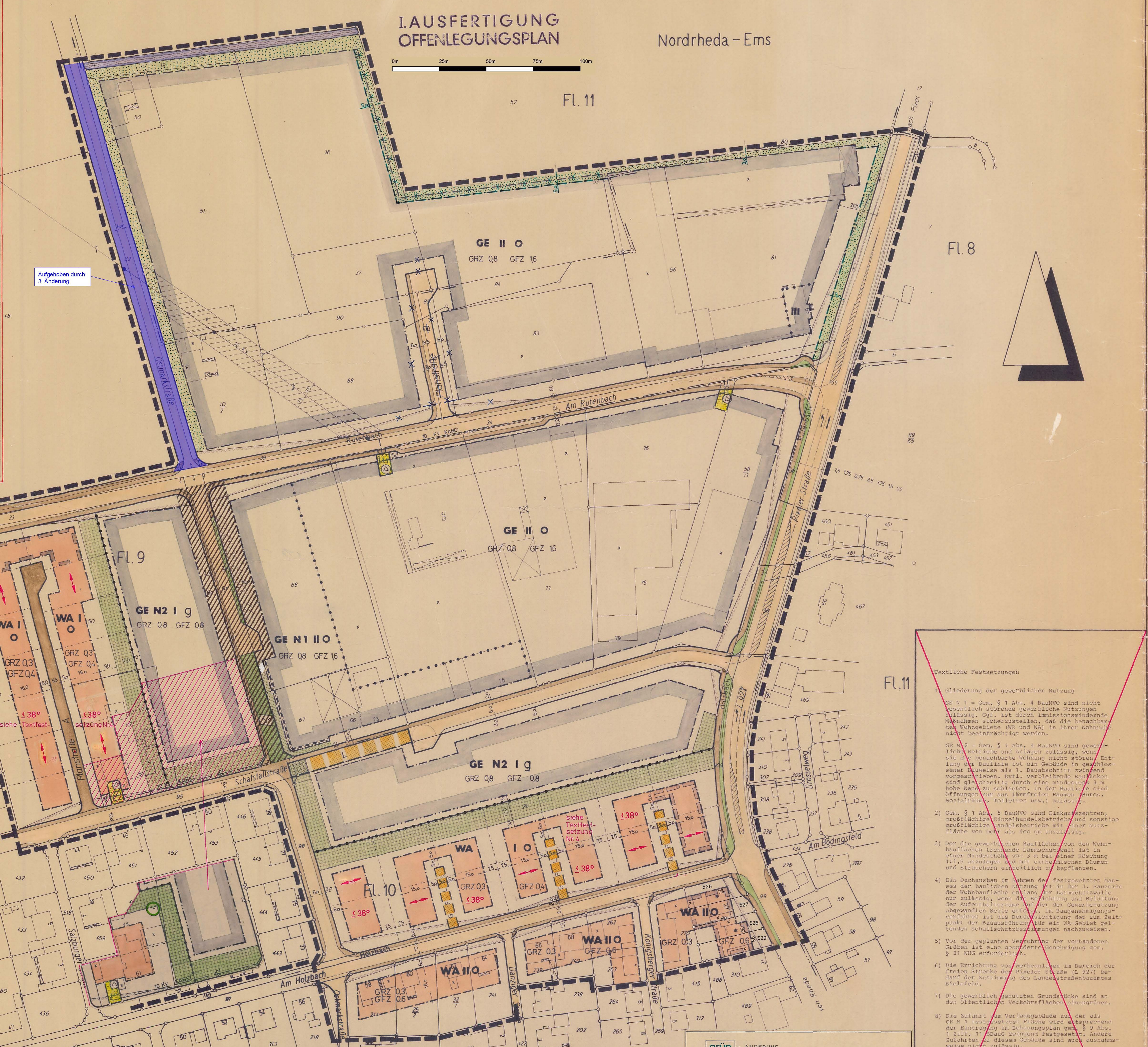
STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 263 „GEWERBEGEBIET PIXELER STRASSE"

I. AUSFERTIGUNG
OFFENLEGUNGSPLAN



Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der gewerblichen Nutzung

   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vorhaben im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig. Für Betriebsinhaberwohnungen gilt diese Festsetzung mit der Einschränkung, daß je Betrieb eine Wohnung für einen nachgewiesenen notwendigen Personenkreis zugelassen werden kann, wenn diese Wohnung bzw. der Wohnbau in das Betriebsgebäude integriert ist.

   GE N 1 = Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Betriebe zulässig, deren Emissionen in den benachbarten Wohngebieten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte nachweislich nicht überschreiten. Ggf. sind immissionsmindernde Maßnahmen erforderlich.

   GE N 2 = Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind gewerbliche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen in den benachbarten Wohngebieten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte nachweislich nicht überschreiten. Entlang der Baulinie ist ein Gebäude in geschlossener Bauweise als 1. Bauabschnitt zwingend vorgeschrieben. Evtl. verbleibende Baulücken sind gleichzeitig durch eine mindestens 3 m hohe Wand zu schließen. In der Baulinie sind Öffnungen nur aus lärmfreien Räumen (Büros, Sozialräume, Toiletten usw.) zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Geschäftsgebäude nur dann zulässig, wenn sie in funktionellem und räumlichem Zusammenhang einer Produktion oder Lagerung stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, max. 400 qm Geschoßfläche, belegen.

3. Der die gewerblichen Bauflächen von den Wohnbauflächen trennende Lärmschutzwall ist in einer Mindesthöhe von 3,00 m bei einer Böschung 1 : 1,5 anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern einheitlich zu bepflanzen.

   Die Bebauung der Grundstücke Gemarkung Rheda, Flur 9, Flurstücke 45 und 50, sowie Flur 10, Flurstück 24, darf erst vorgenommen werden, wenn der jeweils auf dem Grundstück vorgesehene Lärmschutzwall gemäß Bebauungsplan fertiggestellt ist.

4. Wohngebäude sind mit einer maximalen Dachneigung von 38 Grad zu errichten, ihre Hauptfirstrichtung ist parallel zum Immissionsschutzwall zu legen.

   Die Oberkanten der zum Gewerbegebiet hinzeigenden Fenster dürfen die Höhe der Wallkrone nicht überschreiten. Oberhalb des Erdgeschosses liegende Räume sind nur von der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite (Süden bzw. Westen) zu belichten und zu belüften. Dachfenster und Gauben sind insoweit nur auf der südlichen bzw. westlichen Dachseite zulässig.

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vorhaben im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO im WA-Gebiet unzulässig.

   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vorhaben im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO im WA-Gebiet unzulässig.

5. ~~Vor der geplanten Verrohrung der vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Genehmigung gemäß § 31 WHG erforderlich.~~ - siehe unten -

6. Die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke der Pixeler Straße (L 927) bedarf der Zustimmung des Landesstraßenbauamtes Bielefeld.

7. Die gewerblich genutzten Grundstücke sind an den öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen.

8. Die Zufahrt zum Verladegebäude auf der als GE N 1 festgesetzten Fläche wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG zwingend festgesetzt. Andere Zufahrten zu diesem Gebäude sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

9. Vorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung sind wegen der zu beachtenden Baubeschränkungen rechtzeitig mit der VEW abzustimmen.

   Evtl. Leitungsverlegungen/-verkabelungen sind vom Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der VEW zu regeln.

10. ~~Das Gewerbegebiet ist im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Nordosten mit einem mindestens 3,00 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Hölzern dicht einzugrünen.~~ - siehe unten -

FESTSETZUNGEN § 9 BBAUG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE N Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (siehe textliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BBauG

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrs- und Grünflächen § 9 (1) Nr. 11 u. 15 BBauG

- Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BBauG
- private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BBauG
- öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BBauG
- Parkanlage

Weitere Nutzungen § 9 (1) Nr. 5, 12, 14, 16 u. 18 BBauG ~~§ 103 (1) Bau ONW~~

- Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 BBauG
- Versorgungsfläche oder Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen § 9 (1) Nr. 12 und 14 BBauG
- Umformerstation

Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 2, 4, 10, 17, 20, 21 u. 24 u. (7) BBauG § 103 (1) BBau ONW

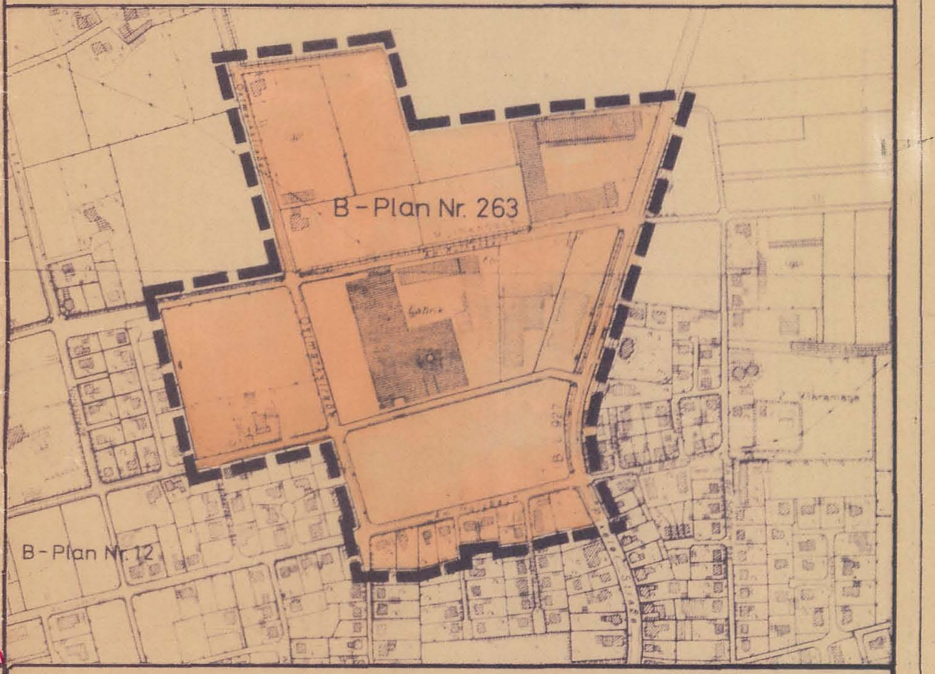
- G.F.L. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger § 9 (1) Nr. 21 BBauG
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BBauG (Sichtdreieck von Bepflanzungen und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 0,70 m Höhe freizuhalten)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung) § 9 (1) Nr. 24 BBauG
- Schallschutzwand; Stellplätze u. Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBauG
- Schutzstreifen (siehe textliche Festsetzungen); Baum zu erhalten
- Firstrichtung; ≤38° maximale Dachneigung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (5 u. 6) BBauG

- Versorgungsleitung Elektro
- Durch Vehrkehrsimmisson belastete Bauflächen gem. § 9 (5) BBauG. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine ausreichende Berücksichtigung aller im Zeitpunkt der Bauausführung für ein WA-Gebiet geltenden Schallschutzbestimmungen gutachtlich nachzuweisen (Siehe auch § 19 Bau ONW.)

Darstellungen

- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- 34 Wohnhaus vorhanden
- Wirtschaftsgebäude vorhanden
- geplante Bebauung nachrichtlich
- Bebauung nicht eingemessen



Textliche Festsetzungen (durchgestrichen)

1) Gliederung der gewerblichen Nutzung

   GE N 1 = Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Ggf. ist durch immissionsmindernde Maßnahmen sicherzustellen, daß die benachbarten Wohngebiete (WR und WA) in ihrer Wohnruhe nicht beeinträchtigt werden.

   GE N 2 = Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind gewerbliche Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie die benachbarte Wohnung nicht stören. Entlang der Baulinie ist ein Gebäude in geschlossener Bauweise als 1. Bauabschnitt zwingend vorgeschrieben. Evtl. verbleibende Baulücken sind gleichzeitig durch eine mindestens 3 m hohe Wand zu schließen. In der Baulinie sind Öffnungen nur aus lärmfreien Räumen (Büros, Sozialräume, Toiletten usw.) zulässig.

2) Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit einer Nutzfläche von mehr als 400 qm unzulässig.

3) Der die gewerblichen Bauflächen von den Wohnbauflächen trennende Lärmschutzwall ist in einer Mindesthöhe von 3 m bei einer Böschung 1:1,5 anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern einheitlich zu bepflanzen.

4) Ein Dachausbau im Rahmen des festgesetzten Masses der baulichen Nutzung ist in der 1. Bauzeile der Wohnbaufläche entlang der Lärmschutzwälle nur zulässig, wenn die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume auf der der Gewerbenutzung abgewandten Seite erfolgt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bauausführung für ein WA-Gebiet geltenden Schallschutzbestimmungen nachzuweisen.

5) Vor der geplanten Verrohrung der vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Genehmigung gem. § 31 WHG erforderlich.

6) Die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke der Pixeler Straße (L 927) bedarf der Zustimmung des Landesstraßenbauamtes Bielefeld.

7) Die gewerblich genutzten Grundstücke sind an den öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen.

8) Die Zufahrt zum Verladegebäude auf der als GE N 1 festgesetzten Fläche wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG zwingend festgesetzt. Andere Zufahrten zu diesem Gebäude sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

9) Vorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung sind wegen der zu beachtenden Baubeschränkungen rechtzeitig mit der VEW abzustimmen.

   Evtl. Leitungsverlegungen/-Verkabelungen sind vom Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der VEW zu regeln.

10) Das Gewerbegebiet ist im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Nordosten mit einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Hölzern dicht einzugrünen.

Blau = ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BBauG DURCH RATSBESCHLUSS VOM 8.2.1982

RHEDA-WIEDENBRÜCK, DEN 24.02.1982
IM AUFTRAGE DES RATES:
BÜRGERMEISTER RATSHERR

DIESE ÄNDERUNG IST NACH § 12 BBAUG AM 6.03.1982 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER GEÄNDERTE PLAN LIEGT AB 06.03.1982 ÖFFENTLICH AUS.

RHEDA-WIEDENBRÜCK, DEN 19.03.1982
DER STADTDIREKTOR
I.A.

5. Vor der geplanten Verrohrung der vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Genehmigung gem. § 31 WHG erforderlich.

   Aus den Eintragungen im Bebauungsplan ist kein Rechtsanspruch auf Verrohrung herzuleiten. Maßgebend ist die Zulassung gem. § 31 WHG, erforderlichenfalls wird der Bebauungsplan geändert.

10. Das Gewerbegebiet nördlich der Straße "Am Ruthenbach" ist im Westen, Norden und Osten in die umgebende Landschaft einzufügen. Entlang der vorgenannten Grenzen ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und Ziff. 24a BBauG das Gewerbegebiet durchgehend mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
    Im Bereich des Sichtdreieckes an der Pixeler Straße ist eine Höhenbegrenzung der geschlossenen Bepflanzung von 0,70 m zu berücksichtigen. Eine lockere Eingrünung ist in diesem Bereich mit Hochstämmen vorzunehmen.

Die in diesen Bebauungsplan aufgrund des § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. 1 Nummern 1, 2 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) sind mit Verfügung vom 09. OKT. 1980 gemäß § 103 (1) BauO NW genehmigt worden.
Rheda-Wiedenbrück, den 09. OKT. 1980
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

grün = ÄNDERUNG

GENEHMIGT DURCH BEITRITTSBESCHLUSS DES RATES AM ~~10.11.1980~~ 1.12.1980
BÜRGERMEISTER RATSHERR

ROT = ÄNDERUNG GEM. BESCHLUSSFASSUNG DES RATES DER STADT AM 25.2.80 ÜBER WÄHREND DER OFFENLEGUNG EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN.
BÜRGERMEISTER RATSHERR

RECHTSGRUNDLAGE:

§§ 2, 2a und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96)

PLANGRUNDLAGE

Sonderkartierung des Katasteramtes der Kreisverwaltung Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungsbemessungen.

Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.

Gütersloh – Katasteramt – vom 27.9.1971 – E 2340/71

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt, und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rheda-Wiedenbrück, den 1979
Der Oberkreisdirektor
– Katasteramt –
i.A.
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

PLANBEARBEITUNG:

durch das Stadtplanungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, den 2. 8. 1979
Der Stadtdirektor
i.V.
techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 3. 9. 1979 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BBauG).
Bürgermeister Ratsherr

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8. 9. 1979 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Stadtdirektor
i.V.
techn. Beigeordneter

Gemäß § 2 a BBauG wurden die Ziele und Zwecke diese Bebauungsplanes öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung gegeben.

~~Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 a BBauG durch Ratsbeschluß verzichtet.~~

Der Stadtdirektor
i.V.
techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf dieses Bebauungsplanes am 3. 9. 1979 zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Bürgermeister Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 17.9.1979 bis 19.10.1979 öffentlich ausgelegen.
Rheda-Wiedenbrück, den 22.10.79
Der Stadtdirektor
i.V.
techn. Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 25. 2. 1980 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.
Bürgermeister Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 2. 10. 80 genehmigt worden.
Detmold, den 2. 10. 80
35. 21. 11 - 2077/80
Der Regierungspräsident
I.A.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 6.12.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dieser Plan ist mit Wirkung vom 8.12.1980 rechtsverbindlich geworden.
Rheda-Wiedenbrück, den 10.12.1980
Der Stadtdirektor
i.A.

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 263

„GEWERBEGEBIET PIXELER STRASSE"

Gemarkung Rheda Flur 9 + 10
und Nordrheda-Ems 11

Maßstab 1:1000