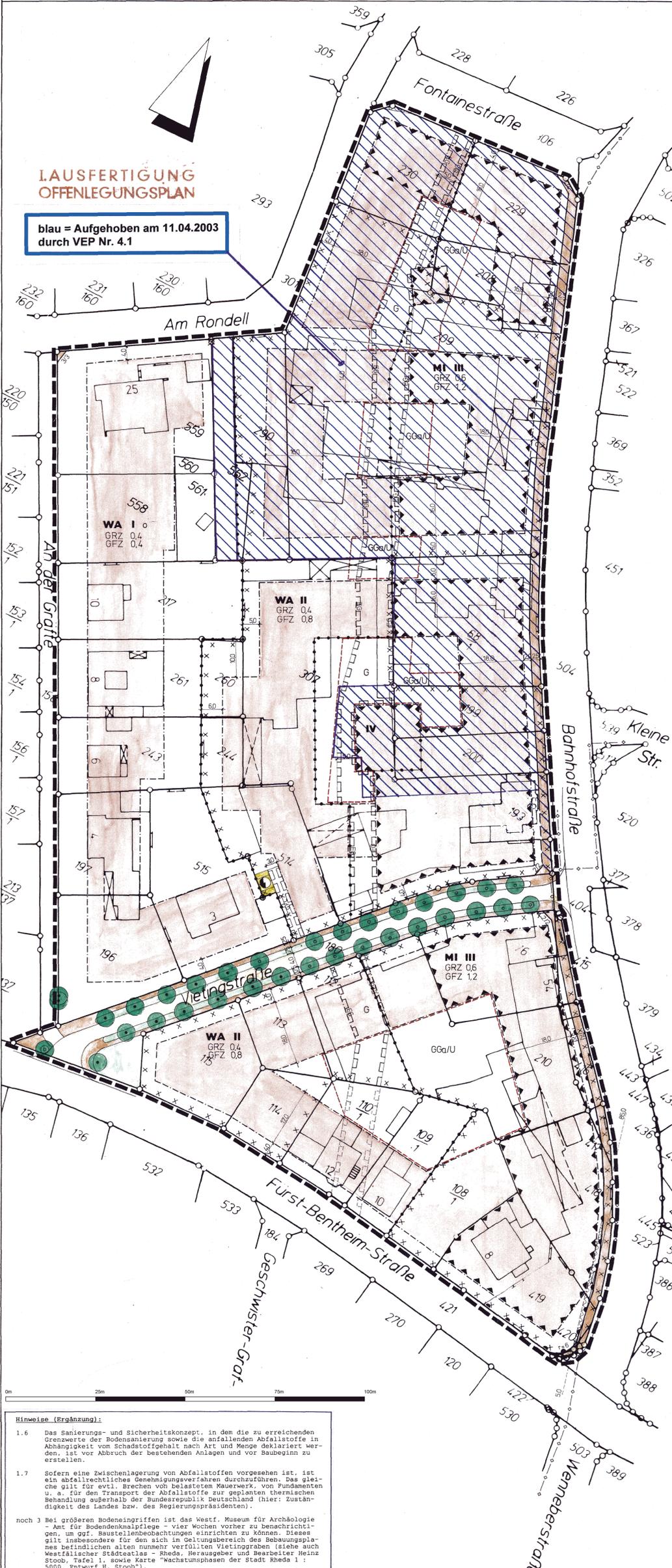


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 298 - VIETINGSTRASSE

LAUSFERTIGUNG  
OFFENLEGUNGSPLAN

blau = Aufgehoben am 11.04.2003  
durch VEP Nr. 4.1



### FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
  - EG gesonderte Baugrenze im Erdgeschoss
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Aus- und Einfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 21, 24, 25, Abs. 5 Nr. 3, Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (Nutzung vorher: Fleischverarbeitung, siehe Hinweis Nr. 1)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
  - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten des Elektrizitäts
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)
  - Baum zu erhalten
  - Baum zu pflanzen
  - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgräben unter der Geländeoberfläche
- Nachrichtliche Darstellungen
- unterirdische Versorgungsleitungen E = Elektro
  - Mögliche Ergänzung des Durchgangs

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
Die Gestaltungssetzung vom ... gem. § 81 Abs. 1 BauNVO ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

- #### Textliche Festsetzungen
- Vergnügungstätten in der Erscheinungsform von Spielhallen, Diskotheken o. ä. sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
  - Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in nicht als Vollgeschosse geltenden Geschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen, Verkaufsräumen, Gaststätten, ärztlichen Behandlungsräumen, Sport- und Spielräumen sowie ähnlichen Räumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in nicht als Vollgeschosse geltenden Kellergeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
  - Fenster von Schlafräumen auf den immissionsbelasteten Bauflächen sind auf der der Bahnhofstraße bzw. Fontanestraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.  
Dies gilt nicht, wenn diese Fenster der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB der VDI-Richtlinie 2719) entsprechen und mit einer Schalldämmung ausgestattet sind.
  - Sichtdreiecke sind von Bebauung, Beflügelung und undurchsichtigen Einfriedigungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
  - Offene Stellplatzanlagen sind so zu untergliedern, daß nach je 4 - 5 Parkständen ein Grünbeet mit Baumpflanzung folgt. Diese Grünbeete sind mit Spitzahorn (Acer platanoides, H. 3 x V. m. B. St. U. 18 - 20 cm) zu bepflanzen. Die Größe der gliedernden Grünflächen muß der Fläche eines Parkstandes entsprechen.  
Weitere Grünstreifen, die eine trennende Funktion übernehmen sollen, müssen eine Breite von mindestens 2 m aufweisen.
  - Die Baumbeete für die neu anzupflanzenden Bäume in der Vietingstraße dürfen eine Flächengröße von 6qm nicht unterschreiten. Falls eine Befestigung des Baumfeldes unbedingt notwendig erscheint, so ist dieses durch Verwendung eines dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belages in einer Flächengröße von mindestens 9 qm zulässig.

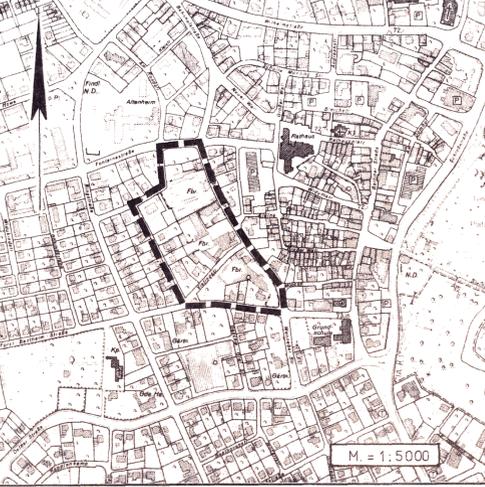
- #### Hinweise:
- Bei Vorhaben auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sicherzustellen. Folgende Auflagen sind entsprechend dem Antrag in die Bau-/Abbruchgenehmigung aufzunehmen:
    - 1.1 Stoffe, die eine Grundwassercontamination oder gesundheitliche Gefährdungen der künftigen Wohnbevölkerung besorgen lassen, dürfen nicht im Boden verbleiben.
    - 1.2 Je nach Nutzung des Geländes sind Sanierungsziele zu erarbeiten und in einem Sanierungskonzept festzulegen. Höchste Anforderungen sind hierbei an Spiel-/Freizeitanlagen für Kinder sowie an mögliche gärtnerische Nutzung zu stellen.
    - 1.3 Der Entsorgungsweg belasteten Materials ist festzulegen.
    - 1.4 Beim Abriß von Gebäuden ist eine Abbruchkonzeption zu erarbeiten und vor Beginn der Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen ein Sicherheitsplan aufzustellen, in dem die Auflagen zum Arbeiter- und Emissionsschutz konzipiert sind.
    - 1.5 Die Sanierung hat unter gutachtlicher Aufsicht zu erfolgen. Eine Erfolgskontrolle durch einen Gutachter ist erforderlich.  
Bei Auftauchen bisher unbekannter Kontaminationen sind diese gesondert zu untersuchen und ggf. zu entsorgen.
  - Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß durch die Zu- und Abfahrten der Anlagen für den ruhenden Verkehr die rückwärtigen und die gegenüber der Bahnhofstraße liegenden Allgemeinen Wohngebiete in der ihnen zustehenden Wohnqualität nicht eingeschränkt werden.  
Dies kann durch Vermeidung einer Trompetenwirkung der Tiefgaragen- und -abfahrten, durch Schallschutzmaßnahmen oder durch entsprechende Führung des Verkehrs erfolgen.  
Vorzugsweise sollten Tiefgaragen- und -abfahrten an der Vietingstraße zwischen den Mischgebieten angelegt werden.
  - 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.
  - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldamt 2 Bielefeld, Postfach 302, 4800 Bielefeld, Dienststelle P117, Tel. 0521/56-5257, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

#### Hinweise (Ergänzung):

- 1.6 Das Sanierungs- und Sicherheitskonzept, in dem die zu erreichenden Grenzwerte der Bodenreinhaltung sowie die anfallenden Abfallstoffe in Abhängigkeit vom Schadstoffgehalt nach Art und Menge deklariert werden, ist vor Abbruch der bestehenden Anlagen und vor Baubeginn zu erstellen.
- 1.7 Sofern eine Zwischenlagerung von Abfallstoffen vorgesehen ist, ist ein abfallrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Das gleiche gilt für evtl. Brechen von belasteten Mauerwerk, von Fundamenten u. a. für den Transport der Abfallstoffe zur geplanten thermischen Behandlung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland (hier: Zuständigkeit des Landes bzw. des Regierungspräsidenten).

nach 3 bei größeren Bodeneingriffen ist das Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - vier Wochen vorher zu benachrichtigen, um ggf. Baustellenbeobachtungen einrichten zu können. Dieses gilt insbesondere für den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen alten nunmehr verfüllten Vietinggraben (siehe auch Westfälischer Städteatlas - Rheda, Herausgeber und Bearbeiter Heinz Stobö, Tafel 1, sowie Karte "Wachstumsphasen der Stadt Rheda 1 : 5000, Entwurf H. Stobö").

<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN:</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2953) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 377) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 8. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) Bauplanung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauplanung - (BauPl) vom 26. Juni 1994 (GV. Nr. 5, 419 Ser. S. 520), zuletzt geändert am 21. Juni 1998.</p>	<p><b>PLANUNGSGRUNDLAGEN:</b> Sonderverteilung des Katasteramtes des Kreises Gütersloh aufgrund der Katasterkarte und der Ergebnisse der Fortführungsmaßnahmen. Vergrößerung der Katasterkarte des Kreises Gütersloh. Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung des Oberkreisdirektors.</p>	<p>Stand der Planunterlagen: 23 JUNI 1992 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - in Verbindung mit den zugehörigen Straßenbauplänen - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 11.08.1992 Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh - Vermessungs- und Katasteramt</p>
<p><b>PLANBEARBEITUNG</b> durch das Planungamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück Rheda-Wiedenbrück, den 19.08.1992 Der Stadtdirektor i.A. Eickmann</p>	<p>Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 17.12.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bauleitplan aufzustellen. Eickmann Bürgermeister Ratsherr</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.90 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 bekanntgegeben. Der Stadtdirektor i.A. Eickmann</p>
<p>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. Eickmann</p>	<p>Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bauleitplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 28.09.92 zugestimmt. Eickmann Bürgermeister Ratsherr</p>	<p>Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.1992 bis einschließlich 11.12.1992 öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den 19.01.1993 Der Stadtdirektor i.A. Eickmann</p>
<p>Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 15.02.1993 als fertig beschlossen. Eickmann Bürgermeister Ratsherr</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Detmold am 12.02.93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold 11. MAI 93 35.21.11-207/93,34 Detmold, den 11. MAI 93 Regierungspräsident Detmold</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 18.05.1993 ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Stadtdirektor i.A. Verklein Vollst. Beauftragter</p>
<p><b>ÄNDERUNGEN</b> Nr. Ratbeschluss Datum Verfügung des RP vom Unterschriften ortsübliche Bekanntmachung von blau Ergänzungen aufgrund von Anregungen, die während der Offenlegung eingegangen sind. hier: Hinweise zu den Altlasten und zur Bodendenkmalpflege</p>		



STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 298  
VIETINGSTRASSE

Gemarkung Rheda Flur 24  
Maßstab 1 : 500