STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 309 - „ELBESTRASSE"

Gestaltungssatzung
gemäß § 81 Abs. 4 Bauo NW

1. Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der OK der fertigen Straße liegen, von der das Gebäude erschlossen wird.
2. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m (gemessen zwischen OK Rohdecke und OK Fußpfette) zulässig.
3. Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 9,00 m über OK der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird, nicht überschreiten.
4. Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe 1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Der Abstand zu den seitlichen Dachkanten muß mindestens 1,50 m betragen. Dachüberstände (Ortgang) sind bis maximal 0,60 m zulässig.
5. Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
6. Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50% versiegelt werden.
7. Einfriedigungen entlang der im Plan liegenden 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.

Hinweise:

1. Die Freiflächen im Plangebiet können in ihrer Nutzung als Aufenthaltsbereich durch die Verkehrslärmemissionen auf der BAB A 2 eingeschränkt sein. Die Schallimmissionen sind ggf. durch passive Schallschutzmaßnahmen (Wälle oder Wände) zu reduzieren.

   Balkone sollten im Bereich der mit Immissionen belastet dargestellten Bauflächen vorzugsweise auf den Gebäudeseiten angelegt werden, die vom Lärm der BAB nicht direkt beschallt werden.
2. 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt Detmold, Postfach 4260, 32754 Detmold, Dienststelle PI1, Tel. 05231/73-6407, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
4. Nach dem Altlastenkataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Bauplangebiet keine Altablegerungen bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.
5. Sollte 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 den Trinkwasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

   Werden Häuser oder Haushalte im Plangebiet nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen oder nicht über dieses mit Wasser versorgt, so sind die Eigentümer nach der Trinkwasser-Verordnung verpflichtet, dies dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

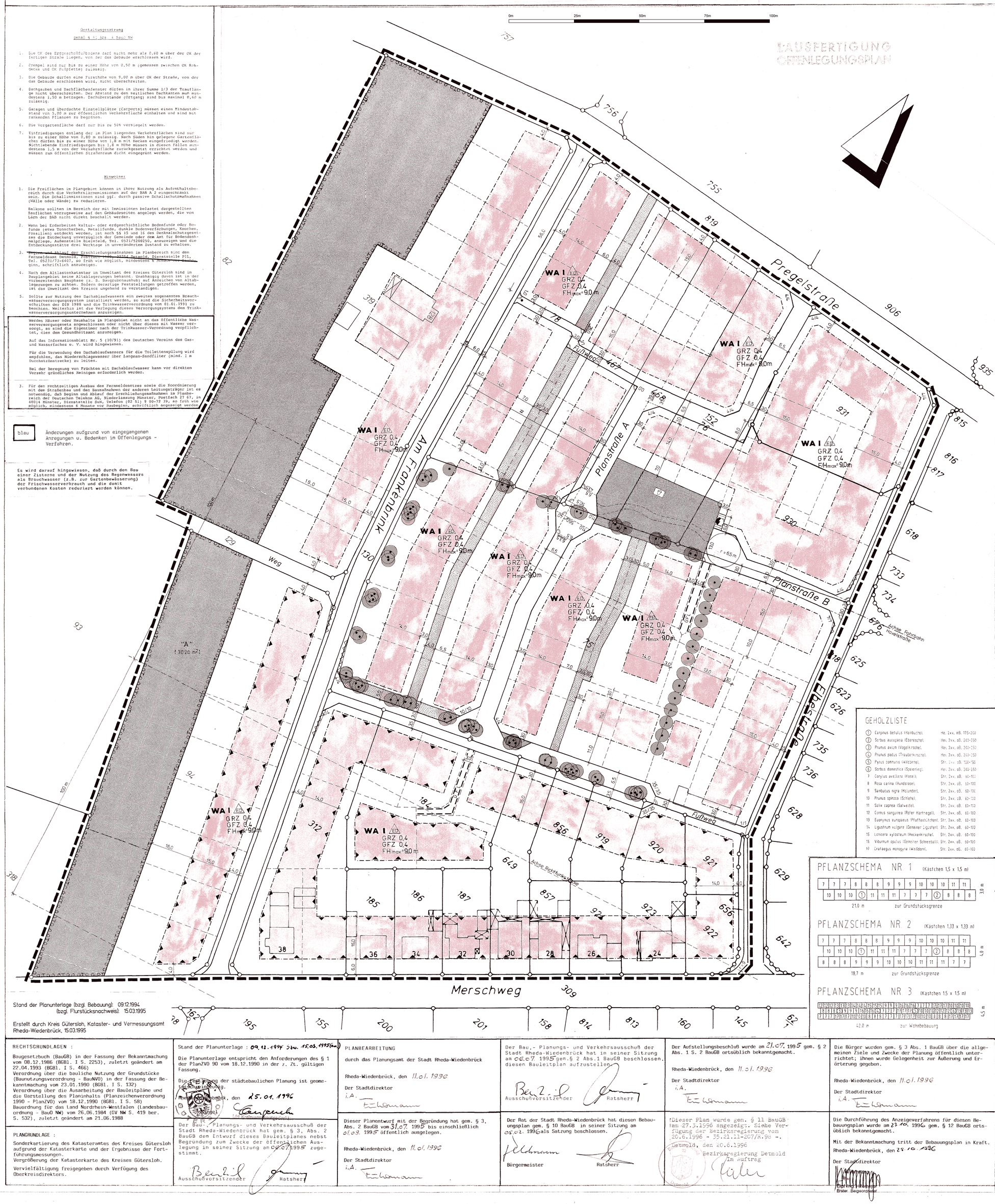
   Auf das Informationsblatt Nr. 5 (10/91) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. wird hingewiesen.

   Für die Verwendung des Dachablaufwassers für die Toilettenspülung wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Langsam-Sandfilter (mind. 1 m Durchströmstrecke) zu leiten.

   Bei der Beregnung von Früchten mit Dachablaufwasser kann vor direktem Verzehr gründliches Reinigen erforderlich werden.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, Postfach 27 67, in 48014 Münster, Dienststelle SuN, Telefon (02 51) 9 00-72 39, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

blau — Änderungen aufgrund von eingegangenen Anregungen u. Bedenken im Öffenlegungs - Verfahren.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch den Bau einer Zisterne und der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) der Frischwasserverbrauch und die damit verbundenen Kosten reduziert werden können.



Stand der Planunterlage (bzgl. Bebauung): 09.12.1994
(bzgl. Flurstücksnachweis): 15.03.1995

Erstellt durch Kreis Gütersloh, Kataster- und Vermessungsamt Rheda-Wiedenbrück, 15.03.1995

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,4 — Geschoßflächenzahl
FH — Firsthöhe
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

private Grünfläche
öffentl. Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 21, 24 Abs. 6u. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
Baum zu erhalten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nachrichtliche Übernahmen (§ Abs. 6 BauGB)

Richtfunktrasse mit Baubeschränkungszone

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind in allen Wohngebieten höchstens 2 Wohnungen zulässig.
2. Die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (ei gemäß § 17 Abs. 3 BauVO auf die GFZ nicht anzurechnen, wenn diese Räume im Dachgeschoß liegen. Auf die GFZ sind Aufenthaltsräume aus eben solchen Teilgeschossen anzurechnen.
3. Fenster von Aufenthaltsräumen in den Regelfestsetzungen des § 2 Abs. 4 BauSV müssen im gesamten Bebauungsplangebiet mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Rdw.-Maß gemäß 30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

   Fenster von Schlafräumen auf den immissionsbelasteten Bauflächen sind auf der der BAB abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

   Dies gilt nicht, wenn diese Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 (bewertetes Schallmaß 35 - 39 dB) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und mit einer Schalldämmlüftung ausgestattet sind.
4. Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung und unterirdischen Einfriedigungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
5. Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen (Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft i. S. der Landschaftsgesetzes NW) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen (siehe Pflanzschemata Nr. 1 u. 2).
6. Die Kompensationsflächen in Westen des Plangebietes sind als Streuobstwiesen herzustellen, d. h. 70 je Jahrhundert Obstbäume anzupflanzen, so daß ein Bestand von insgesamt ca. 150 Obstbäumen neu anzulegen und zu pflegen ist. Die zu verwendenden Obstsorten sind dem "Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen im Kreis" zu entnehmen.

   Als Unterwuchs unter den Hochstämmen (es eine Grünlandmesse vorzunehmen. Die Nutzung der Grünlandes kann durch Beweidung mit Schafen (max. 12 Mutterschafe) oder bis zu 2 Rindern/ha - keine Pferde - erfolgen. Auch eine 1- bis 2-malige Mahd (erster Schnitt ab 15.06.) pro Jahr ist möglich.

   Ein Umbruch der Wiesen und Weiden unter den Obstbäumen ist zu unterlassen.

   Zur Bebauung hin sind die Streuobstwiesenflächen durch eine 2-reihige schutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzubinden (siehe Pflanzschemata Nr. 1 u. 2).
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 a BauGB sind bezüglich der den festgesetzten privaten Grünflächen mindestens mit der Baugrundstücksfläche von der Bebauung freizuhaltenden und wie folgt gestaltenden zu nennen:

   a) auf je angefangene 250 qm der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum naturnahen Stelle (Hochstamm 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm der Sorte u. a. Eichen, Hainbuche, Birke, Wildkirsche etc. oder auch Obstbäume, z. B. der Arten Apfel, Birne, Kirsche etc. Halbstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   b) auf je angefangene 100 qm der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mindestens 2 m mit Sträuchern der Sorte z. B. Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Weißdorn, Schlehe etc. im Gruppen zu mindestens 3 Stück pro qm - 60 cm Stück) flächendeckend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Die Kosten der Kompensationsflächen und deren ökologische Aufwertung für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die öffentlichen Verkehrsflächen gehören zum beitragsfähigen Aufwand der Straßen und Wege. Die vorgesehenen Kompensationsflächen sind in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnet.
9. Die Nutzung der privaten Gartenflächen ist eine Verschärfung des Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich. Es wird dafür festgesetzt, daß die Gartenflächen nur soweit befestigt werden dürfen, wie es für eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswasser in die Regenwasserkanäle auf den jeweiligen Grundstücken nicht erforderlich ist. Befestigungen z. B. mit Rasengittersteinen o. ä. wären zulässig und in die Flächenberechnung nicht mit einzubeziehen sind.

   Die Nutzung des Dachablaufwassers zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u. ä. wird empfohlen (siehe auch Hinweise Nr. 5).

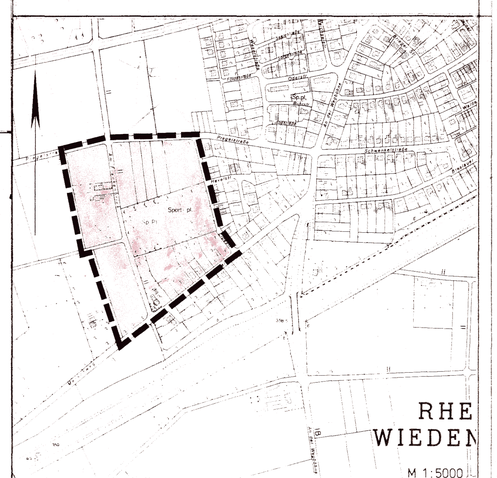
GEHÖLZLISTE

1	Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei. 2xv, mB, 175-200
2	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hei. 2xv, oB, 200-250
3	Prunus avium (Vogelkirsche)	Hei. 2xv, oB, 200-250
4	Prunus padus (Traubenkirsche)	Hei. 2xv, oB, 200-250
5	Pyrus communis (Wildbirne)	Str. 2xv, oB, 100-150
6	Sorbus domestica (Speierling)	Hei. 2xv, oB, 200-250
7	Corylus avellana (Hasel)	Str. 2xv, oB, 60-100
8	Rosa canina (Hundsrose)	Str. 2xv, oB, 60-100
9	Sambutus nigra (Holunder)	Str. 2xv, oB, 60-100
10	Prunus spinosa (Schlehe)	Str. 2xv, oB, 60-100
11	Salix caprea (Salweide)	Str. 2xv, oB, 60-100
12	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Str. 2xv, oB, 60-100
13	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Str. 2xv, oB, 60-100
14	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Str. 2xv, oB, 60-100
15	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Str. 2xv, oB, 60-100
16	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Str. 2xv, oB, 60-100
17	Crataegus monogyna (Weißdorn)	Str. 2xv, oB, 60-100

PFLANZSCHEMA NR. 1 (Kästchen 1,5 x 1,5 m)

PFLANZSCHEMA NR. 2 (Kästchen 1,33 x 1,33 m)

PFLANZSCHEMA NR. 3 (Kästchen 1,5 x 1,5 m)



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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert am 21.06.1988

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.

Stand der Planunterlage : 09.12.1994 bzw. 15.03.1995(ua)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZVO 90 vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die ordnungsgemäße Führung der städtebaulichen Planung ist geometrisch bescheinigt.

Rheda-Wiedenbrück, den 25.01.1996

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB dem Entwurf dieses Bauleitplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 06.07.1995 zugestimmt.

Ausschußvorsitzender — Ratsherr

PLANBEARBEITUNG

durch das Planungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, den 11.01.1996

Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Planentwurf mit der Begründung hat gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 31.07.1995 bis einschließlich 01.09.1995 öffentlich ausgelegen.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.01.1996

Der Stadtdirektor
i.A.

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.1996 den Bauleitplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschußvorsitzender — Ratsherr

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.1996 als Satzung beschlossen.

Bürgermeister — Ratsherr

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.07.1995 gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.01.1996

Der Stadtdirektor
i.A.

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 27.3.1996 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 20.6.1996 - 35.21.11-207/R.98 -.

Detmold, den 20.6.1996
Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet; ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.01.1996

Der Stadtdirektor
i.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde am 23.10.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rheda-Wiedenbrück, den 28.10.1996

Der Stadtdirektor

Dörfling — Hillebrand
Erster Beigeordneter

STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 309

„ELBESTRASSE"

Gemarkung Rheda — Flur 29

Maßstab 1:500