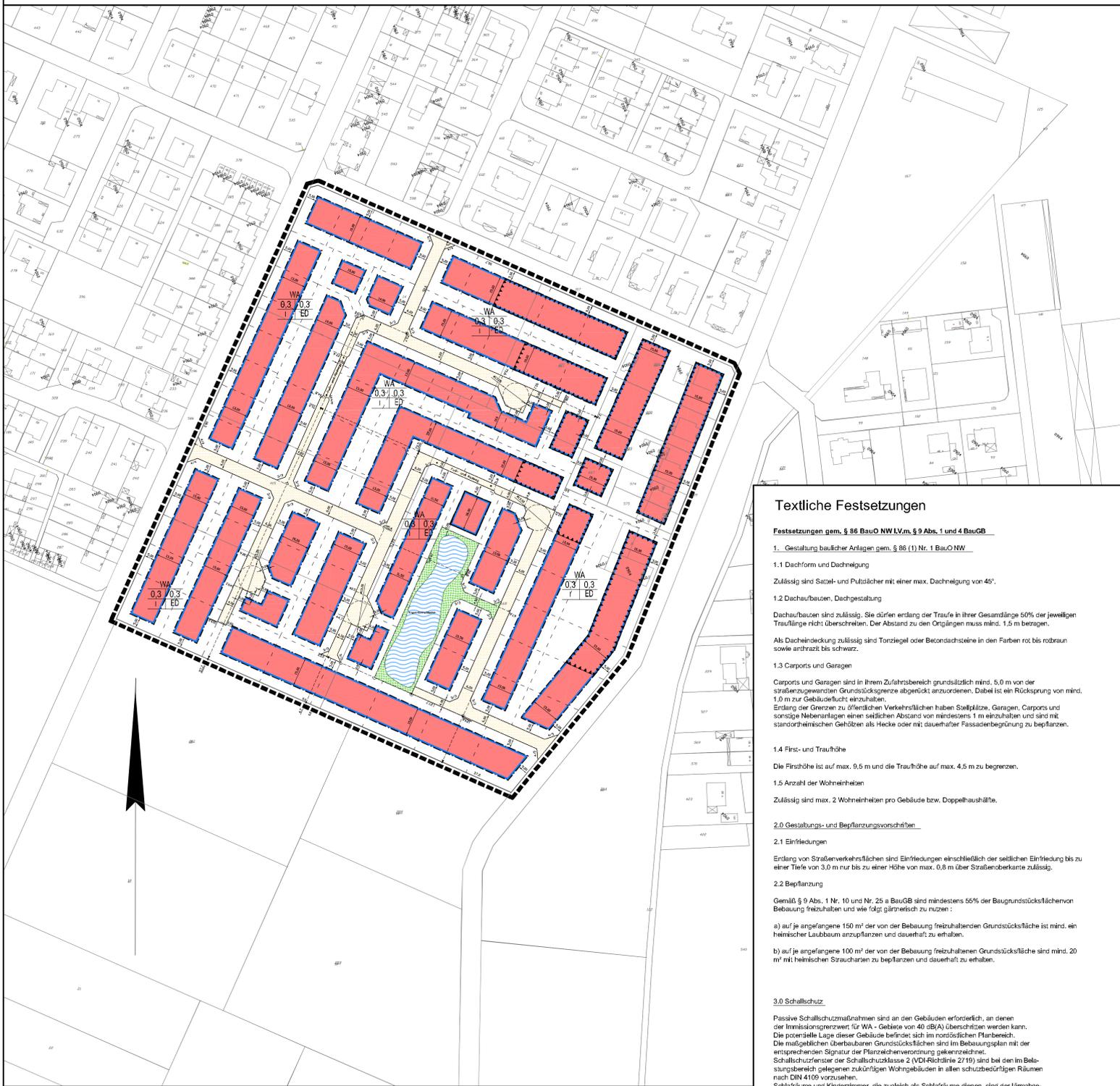


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK



Bebauungsplan Nr. 351 "Lockebreedeweg - Süd"

Satzungsplan



Festsetzungen und Planzeichen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WE** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl (DZimalzahl)
- 0,3** Geschossflächenzahl

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

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Strassenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- WA** Nutzungszonierung:
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse Bauweise

- Fh** Firsthöhe

- Umgrünung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (i. d. Fassung vom 19.07.2002)

- Regenrückhaltebecken

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 45°.

1.2 Dachaufbauten, Dachgestaltung
Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen entlang der Traufe in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zu den Vorgärten muss mind. 1,5 m betragen.

Als Dachdeckung zulässig sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz.

1.3 Carports und Garagen
Carports und Garagen sind in ihrem Zufahrtsbereich grundsätzlich mind. 5,0 m von der straßenbegrenzenden Grundstücksgrenze abgerückt anzuordnen. Dabei ist ein Rücksprung von mind. 1,0 m zur Gebäudeflucht einzuhalten.

Endung der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten und sind mit standortgerechten Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

1.4 First- und Traufhöhe
Die Firsthöhe ist auf max. 9,5 m und die Traufhöhe auf max. 4,5 m zu begrenzen.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten
Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

2.0 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Einfriedungen
Endung von Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung bis zu einer Tiefe von 3,0 m nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

2.2 Bepflanzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 a BauGB sind mindestens 55% der Baugrundstückflächen von Bepflanzung freizuhalten und wie folgt gärtnerisch zu nutzen:

- a) auf je angefangene 150 m² der von der Bepflanzung freizuhaltenen Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) auf je angefangene 100 m² der von der Bepflanzung freizuhaltenen Grundstücksfläche sind mind. 20 m² mit heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Schallschutz
Passive Schallschutzmaßnahmen sind an den Gebäuden erforderlich, an denen der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete von 40 dB(A) überschritten werden kann.

Die potentielle Lage dieser Gebäude befindet sich im nordsüdlichen Planbereich. Die maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit der entsprechenden Signatur der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Schallschutzwand der Schallschuttklasse 2 (NDRichtlinie 2719) sind bei den im Bepflanzungsbereich gelegenen zukünftigen Wohngebäuden in allen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 vorzusehen. Schlafräume und Kinderzimmer, die zugleich als Schlafräume dienen, sind der lärmabgewandten Südwest-, West- und Nordwestseite der Gebäude zuzuordnen.



Übersicht im Maßstab 1 : 5000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1960),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05. 2000 (GV. NRW S. 439),
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Hinweise

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale, die gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungssätze 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten im Bodenkörper zu achten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.). Werden Auffälligkeiten wahrgenommen, sind sie der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85 2740) umgehend zu melden.

Sollten bei Ausschubarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold (Tel.: 05231/7140) zu benachrichtigen.

In den mit passivem Schallschutz versehenen nordöstlichen Planbereichen ist mit geringfügigen Überschreitungen der vorgegebenen Lärmimmissionsgrenzwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nichts um bis zu 3 dB(A) durch den östlich des Gebietes gelegenen Betrieb Weisag & Co. zu rechnen (s. Begründung Punkt 4.2.8. Immissionschutz).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 19.04.2003 Benarbrück Vorsitzender des BPV Rätensitz	Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13. bzw. 15.04.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB am 23.04.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2002 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rheda-Wiedenbrück, den 22.04.2003 I.A. König Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 12.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.01.2003 hat der Bebauungsausschuss mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB vom 10.02.2003 bis einschließlich 10.03.2003 öffentlich ausliegen. Rheda-Wiedenbrück, den 19.04.2003 Benarbrück Vorsitzender des BPV Rätensitz	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 31.03.2003 mit seinen planungs- und baunutzungsgesetzlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 09.04.2003 Im Auftrage des Rates der Stadt Josikilgrew Bürgermeister Rätensitz	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Vertiefung der Begründung, Detmold, vom genehmigt. Aktenzeichen Detmold, den die Bezirksregierung, im Auftrag	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Die Erstellung der Genehmigung nach § 10(1) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsausschusses als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.09.2003 gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rheda-Wiedenbrück, den 18.09.2003 Josikilgrew Bürgermeister	Planungsdarstellung Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 25.01.2002 (bzgl. Bebauung) 19.09.2002 (bzgl. Flurstücksnachweise). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Kreis Gütersloh Der Landrat i.M. Ungerscharbaltstar und Verweisung Gütersloh, den 08.04.2003 I.A. Langenloke	Planbearbeitung Stadt Rheda-Wiedenbrück Fachbereich Stadtplanung Rathausplatz 13 33378 Rheda-Wiedenbrück Verfahrenstand: Sitzungsjahr 03/2003 Bearbeitung: König
--	--	---	--	---	--	---	---

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 351

"Lockebreedeweg - Süd"

Gemarkung Wiedenbrück Flur 12

Maßstab 1 : 1000