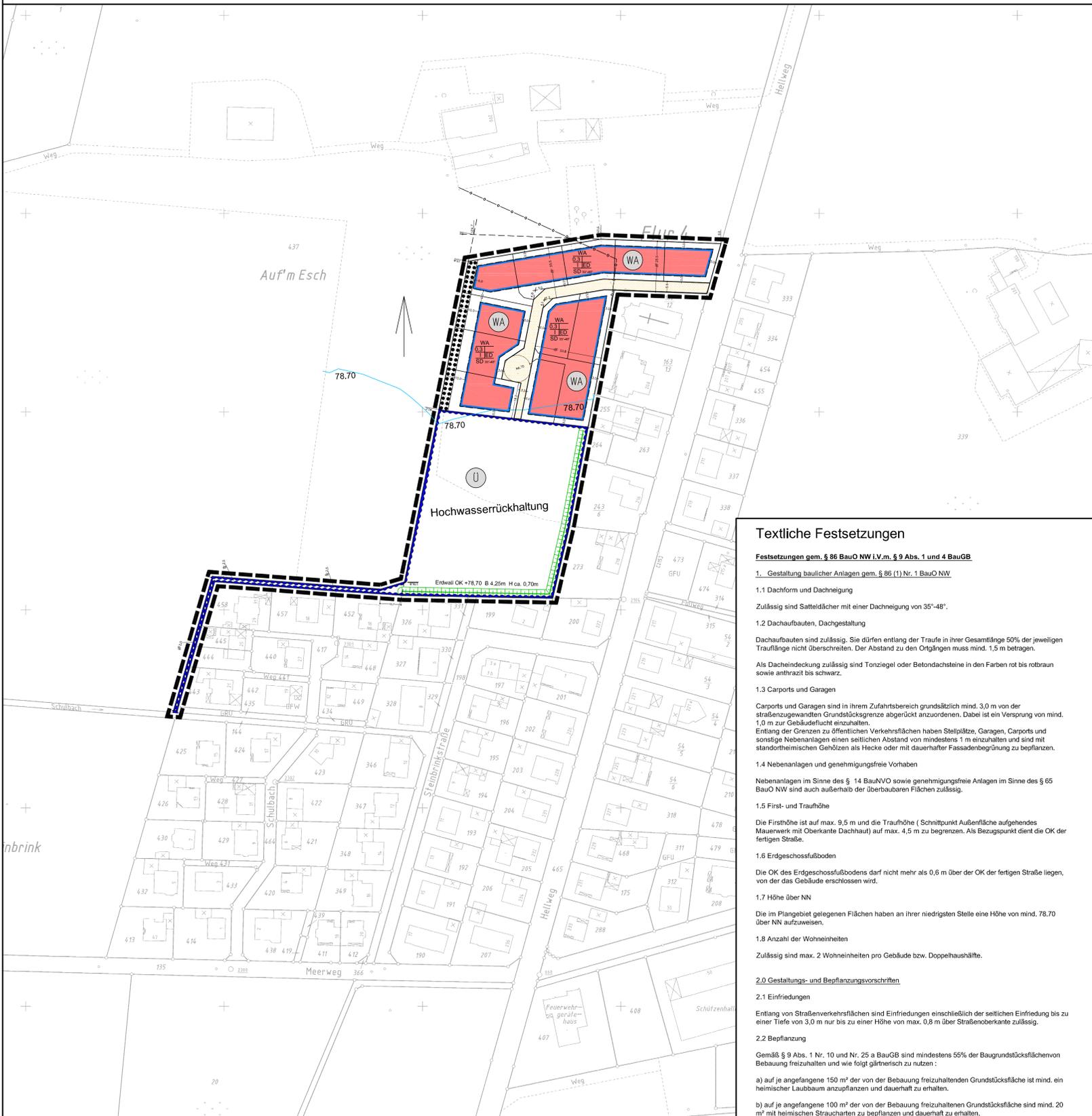


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 367 "Batenhorst-An der Kirche"



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)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- 2 WE** Maximal 2 Wohnheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

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

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,3** Geschossflächenzahl
- ED** Zahl der Vollgeschosse
- SD 35°-45°** Bauweise

Fh Firsthöhe 9,50 m über OK fertiger Straße

Th Traufhöhe 4,50m über OK fertiger Straße

U Überflutungsbereich Schulbach (Hochwasserrückhaltung)

E Erdwall

H Hochwasserlinie

S Stromversorgungsleitung

Externe Ausgleichsfläche (686 m² Ausgleich Straßenbau; 2494 m² Ausgleich Wohnbauflächen; s. Begründung zum Plan Pkt. 4.6); Aufforstung im Bereich Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 79 teilw.

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-48°.

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 Ortsgängen 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. 3,0 m von der straßenzugewandten Grundstücksgrenze abgerückt anzuordnen. Dabei ist ein Versprung von mind. 1,0 m zur Gebäudeflucht einzuhalten.

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

1.4 Nebenanlagen und genehmigungsfreie Vorhaben

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie Anlagen im Sinne des § 65 BauO NW sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 First- und Traufhöhe

Die Firsthöhe ist auf max. 9,5 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut) auf max. 4,5 m zu begrenzen. Als Bezugspunkt dient die OK der fertigen Straße.

1.6 Erdgeschossfußboden

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der OK der fertigen Straße liegen, von der das Gebäude erschlossen wird.

1.7 Höhe über NN

Die im Plangebiet gelegenen Flächen haben an ihrer niedrigsten Stelle eine Höhe von mind. 78,70 über NN aufzuweisen.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

2.0 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Einfriedungen

Entlang 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 freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) auf je angefangene 100 m² der von der Bepflanzung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind mind. 20 m² mit heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) die in westlicher Randlage gelegenen Grundstücke sind gemäß Pflanzschema mit folgenden Gehölzen einzuzüchten:
 1. Carpinus betulus (Hainbuche) He, 2xv, mB, 175 - 200
 2. Sorbus aucuparia (Eberesche), Hei, 2xv, ob, 200 - 250
 3. Corylus avellana (Hasel), Str., 2 xv, ob, 60 - 100
 4. Rosa Canina (Hundsrose), Str., ob, 60 - 100
 5. Sambucus nigra (Holunder), Str., ob, 60 - 100
 6. Prunus spinosa (Schlehe), Str., ob, 60 - 100
 7. Salix caprea (Salweide), Str., ob, 60 - 100

3	3	3	4	4	4	5	5	5	6	6	6	7	7	7
6	6	6	7	7	7	3	3	3	2	4	4	4	4	4
4	4	4	5	5	5	6	6	6	7	7	7	3	3	3

Pflanzschema M 1 : 250 / 1 Kästchen entspricht 1,5 m x 1,5 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
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. 468).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV.NRW S. 434).
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.55).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. geltenden Fassung.

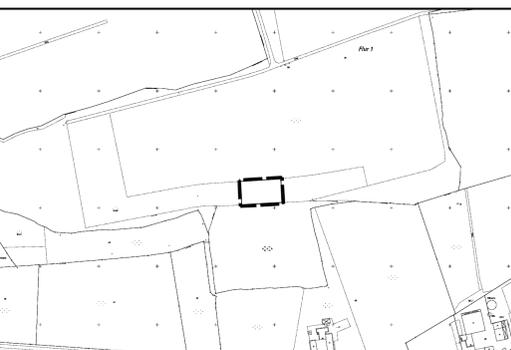
Hinweise

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, ist gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungslöcher 3 Werktage 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 Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 38699 Hagen (Tel.: 02331/6627-3981) zu benachrichtigen.

Im Bereich des nördlichen Plangebietes ist auf die vorhandene Stromversorgungsleitung zu achten.



Übersicht im Maßstab 1 : 5000

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 211 BauGB</p> <p>Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 211 BauGB in seiner Sitzung am 04.08.2006 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 20.10.2006 ersichtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 08.08.2007</p> <p>gez. Albert Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB</p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.04.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am 24.04.2006 durchgeführt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2006 beteiligt.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 08.08.2007</p> <p>Die Bürgermeisterin I.A. gez. König</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 24.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.10.2006 hat die Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 05.11.2006 bis einschließlich 07.12.2006 öffentlich ausliegen.</p> <p>Gemäß § 4a BauGB hat gleichzeitig samt der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 08.08.2007</p> <p>gez. Albert Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 11.06.2007 mit seinen abwägungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 14.08.2007</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. JostMetgrew Bürgermeister</p>	<p>Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt.</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Detmold, den</p> <p>die Bezirksregierung, im Auftrag:</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 05.10.2007 ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit ersichtlicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den 31.10.2007</p> <p>gez. JostMetgrew Bürgermeister</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 10.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Plangrundlagen im Bekannten Bereich:</p> <p>11.05.2006 (bzgl. Bebauung)</p> <p>13.09.2006 (bzgl. Flurstücksschwebe).</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Kreis Gütersloh - Der Landrat - Abt. Liegenschaftskataster und Vermessung</p> <p>Gütersloh, den 31.07.2007</p> <p>Im Auftrag gez. Pohlkamp Kreisvermessungsleiter</p>	<p>Planbearbeitung</p> <p>Stadt Rheda-Wiedenbrück Fachbereich Stadtplanung Rathausplatz 13 33379 Rheda-Wiedenbrück</p> <p>Verfahrensstand: Satzung Februar 2007</p> <p>Bearbeitung: König</p>
---	---	--	--	---	---	--	--

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 367

"Batenhorst - An der Kirche"

Gemarkung Batenhorst Flur 4

Maßstab 1 : 1000