

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, STT. WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 365 "Sebastianstraße"



Table with 5 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung. It details the administrative and legal steps of the planning process, including dates and responsible parties.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW S.644)
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr.1, 6 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte sowie Reihenhauseinheit.
1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO): Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr.3, 6, 7 und 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2
2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.
2.5 Zulässige Gebäudehöhe in Meter, z.B. 9,5 m
3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
3.1.1 offene Bauweise
3.1.2 offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
3.1.3 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.1.4 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Straßenverkehrsfläche
4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße
4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- / Radweg, öffentlich
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)
5.1 private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Spielplatz
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
6.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
6.4 Maßangaben in Meter
6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen, hier:
6.6 Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zu dem jeweiligen Baufenster a bzw. b gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Im WA+ sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen sind im WA+ unzulässig.

C. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen können an einzelnen Fassaden der Bestandsgebäude Gewerbelärminwirkungen auftreten, die den Tag-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Dieser liegt auf Mischgebieteniveau. An allen übrigen Wohnhäusern (geplant)Bestand) wird der Tag-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.
Nachts wird an den dem Heiligenhäuschenweg zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude Heiligenhäuschenweg Nr. 46 bis 52 der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten, der Richtwert für Mischgebiete wird jedoch eingehalten. Dies ergibt sich aus der Bestandsituation an der Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbegebiet und wird nicht durch die vorliegende Planung verursacht. An allen übrigen Wohnhäusern (geplant/ Bestand) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

D. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten (WA): Dachform und Dachneigung siehe Eintrag in der Plankarte; bei Nebendächern auch abweichende Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung bei geneigten Dächern:
1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten (WA): Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen.
1.4 Maximal zulässige Sockelhöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über der Bezugshöhe gemäß der Festsetzung B.2.4 liegen.
2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)
2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:
2.2 Einfriedungen im gesamten Plangebiet:
2.3 Standplätze für Abfallbehälter im WA und MI sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

3. Ausdrückliche Empfehlungen:

- 3.1 In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt empfohlen.
3.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
3.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
vorhandene Gebäude
geplante Gebäude (unverbindlich)
Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen) in der Skizze, sofern kein Vorgarten!
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG.

F. Sonstige Hinweise

- 1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.
3. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden.
4. Brauchwasseranlagen: Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen.

