

A PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 2.1 Je Wohngebäude sind im WA 1 maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Je Wohngebäude ist im WA 2 maximal eine Wohneinheit zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. 86 BauO NRW

1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach auszuführen.

D HINWEISE

1. **Immissionsschutz**
Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Nonenstraße sind - sofern erforderlich - im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.
2. **Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**
Zwischenhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO NRW (Bußgeldvorschriften) und können entsprechend geahndet werden.
3. **Artenschutz**
Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen.
Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres möglich.
4. **Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. **Alltlasten**
Alltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
6. **Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
7. **Ökologische Belange**
Zur Bepflanzung der Grundstücke sollten möglichst die folgenden standortgerechten, heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäume und Sträucher verwendet werden:
Feldahorn, Kornelkirsche, Hainbuche, Haselnuß, Traubenkirsche, Weißdorn, Vogelkirsche, Schlehe, Eberesche, Schwarzer Holunder, Walnuß, Schneeball, Heimische Weiden, Flieder, Heimische Obstbäume, Heimische Wildrosen, Heimische Beerensträucher
8. **Trinkwasserbrunnen**
Private Trinkwasserbrunnen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.

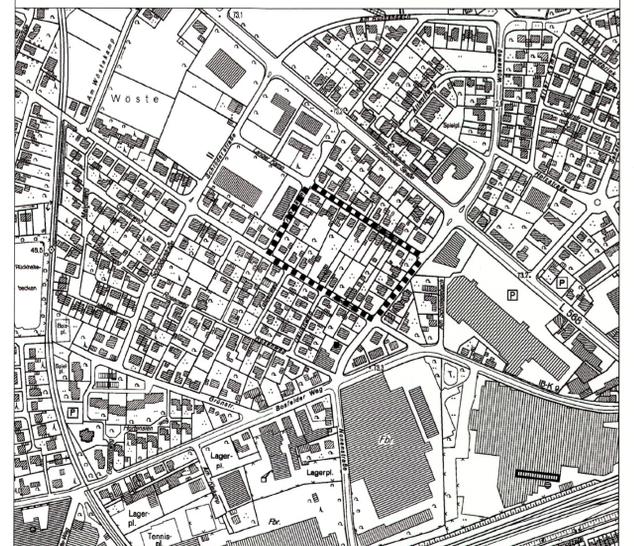
E RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 259

"Schmiedebusch" - 2. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

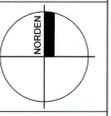
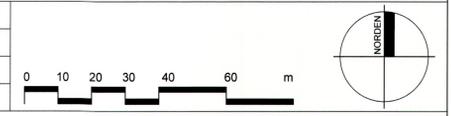
Stand 10.12.2018

Bearb. LB

Plangröße 79 x 60

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung:



WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Deutzer Straße 15 · D-49693 Emsdetten
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de

Beschluss zur Änderung gemäß § 2 (1) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 09.11.2017 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 22.12.2017 öffentlich bekanntgemacht worden.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.12.2018

Vorsitzender des BSUV

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.05.2018 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 07.06.2018 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.12.2018

Der Bürgermeister
im Auftrage

Abteilung Stadtplanung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 21.06.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 03.08.2018 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgestellt.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.12.2018

Vorsitzender des BSUV

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am 10.12.2018 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 11.12.2018

im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 11.12.2018 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht 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.
Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheda-Wiedenbrück, den 14.12.2018

Der Bürgermeister
im Auftrage

Abteilung Stadtplanung

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
..... (bzgl. Bebauung)
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Rheda-Wiedenbrück, den

Vermessungsbüro Ludger Burek