

MD
3 Wo

0,25
0,4

II

ED

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- Durch Baugrenze umgrenzter Bereich

Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie überdachten Fahrradabstellplätzen, dauerhaften Müllabstellplätzen, Abstellräumen und Gewächshäusern unzulässig ist, siehe textliche Festsetzungen C.2.1

SD
WD

ED

3 Wo SD, WD

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

MD
0,25 0,40
II ED
3 Wo SD, WD

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Bestehende Bebauung

A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen C.1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzungen C.1.2

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,25
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,40
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- Durch Baugrenze umgrenzter Bereich

Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie überdachten Fahrradabstellplätzen, dauerhaften Müllabstellplätzen, Abstellräumen und Gewächshäusern unzulässig ist, siehe textliche Festsetzungen C.2.1

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig,
- Satteldach
- Walmdach

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Graben im Bestand

6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), siehe C.3.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Maßangabe in Meter, z.B. 3 m

7. Nutzungsschablone

Dorfgebiet
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
Zahl der Wohneinheiten
Dachform

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Bestehende Bebauung

C. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

- 1.1 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) gilt gemäß § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahme nach § 5 (3) ist unzulässig.
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB): Es sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

- 2.1 Einschränkung (§ 23 (5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie überdachte Fahrradabstellplätze, dauerhafte Müllabstellplätze, Abstellräume und Gewächshäuser im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig.
- 2.2 Nebengebäude sind eingeschossig zulässig. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung C.2.1.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A) private Straßenverkehrsflächen: Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird.

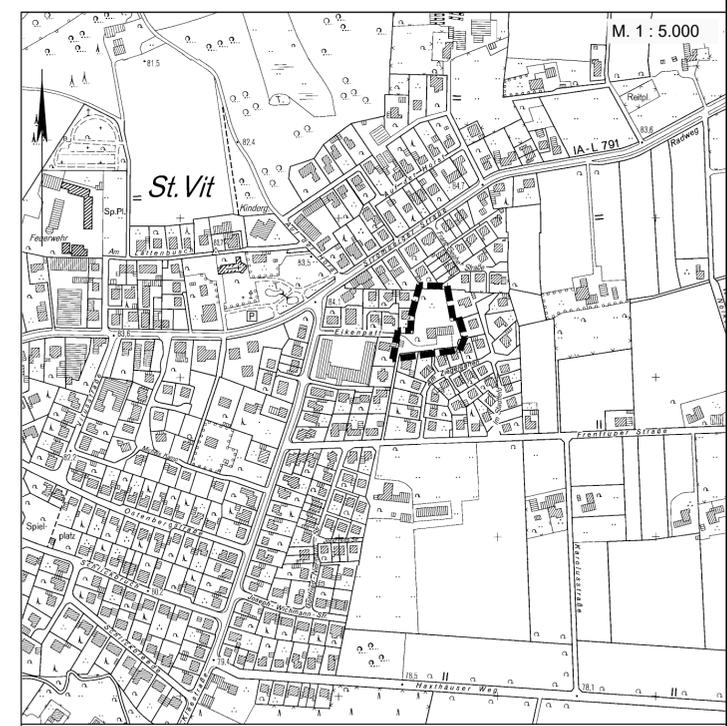
D. Hinweise

- 1 **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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2 **Altlasten**
Nach dem Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB</p> <p>Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB</p> <p>Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 (2) wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches durchgeführt.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung</p>
<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10 (1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p>	
<p>Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 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.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrage</p> <p>Fachbereich Stadtplanung</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Feststellung der städtebaulichen Planung ist – in Verbindung mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Vermessungsbüro Bureik</p>

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
- 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.



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 295
1. Änderung
"Frenztruper Straße"

Gemarkungen: Wiedenbrück Flur 13

Maßstab 1:500 19.05.2022