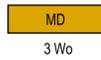


A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

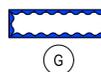


3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
 - Durch Baugrenze umgrenzter Bereich

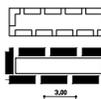


4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig:
 - Satteldach
 - Walmdach

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
 Gewässerrandstreifen (Schutz für Fließgewässer), siehe textliche Festsetzungen C.2.1



6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzungen C.4.1
 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 Flurstücknummern
 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. Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 16 BauGB)
 2.1 **Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“:** Diese Flächen sind zum Schutz des Fließgewässers von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 3.1 **Extensive Flachdachbegrünung auf Nebenanlagen:** Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationsschicht von mindestens 8 cm vorzusehen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation muss fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Bei flächenhaften Ausfällen ist die Vegetation in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Hinweis: Die Pflanzen sind abhängig vom jeweiligen Substrat auszuwählen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

4. Sonstige Festsetzungen
 4.1 **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.

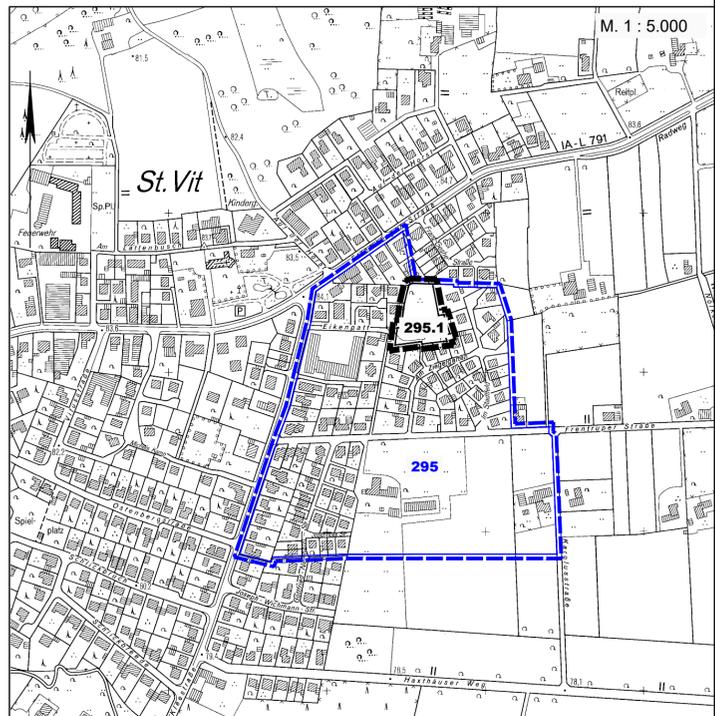
D. Hinweise

- 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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.
- Artenschutz**
 Für den Bebauungsplan wurde von dem Büro Höhe Landschaftsarchitektur ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe 1, erstellt. Nach diesem sind von der Planung keine planungsrelevanten Arten betroffen. Zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Tötung von Individuen hat die Fällung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

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.

<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 bekanntgemacht 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 öffentlich ausgelegt. 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>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) 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>
<p>Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich 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>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) 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>



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 295
 1. Änderung
 "Frentruper Straße"**



Gemarkungen: Wiedenbrück

Flur 13

Maßstab 1:500

22.09.2022