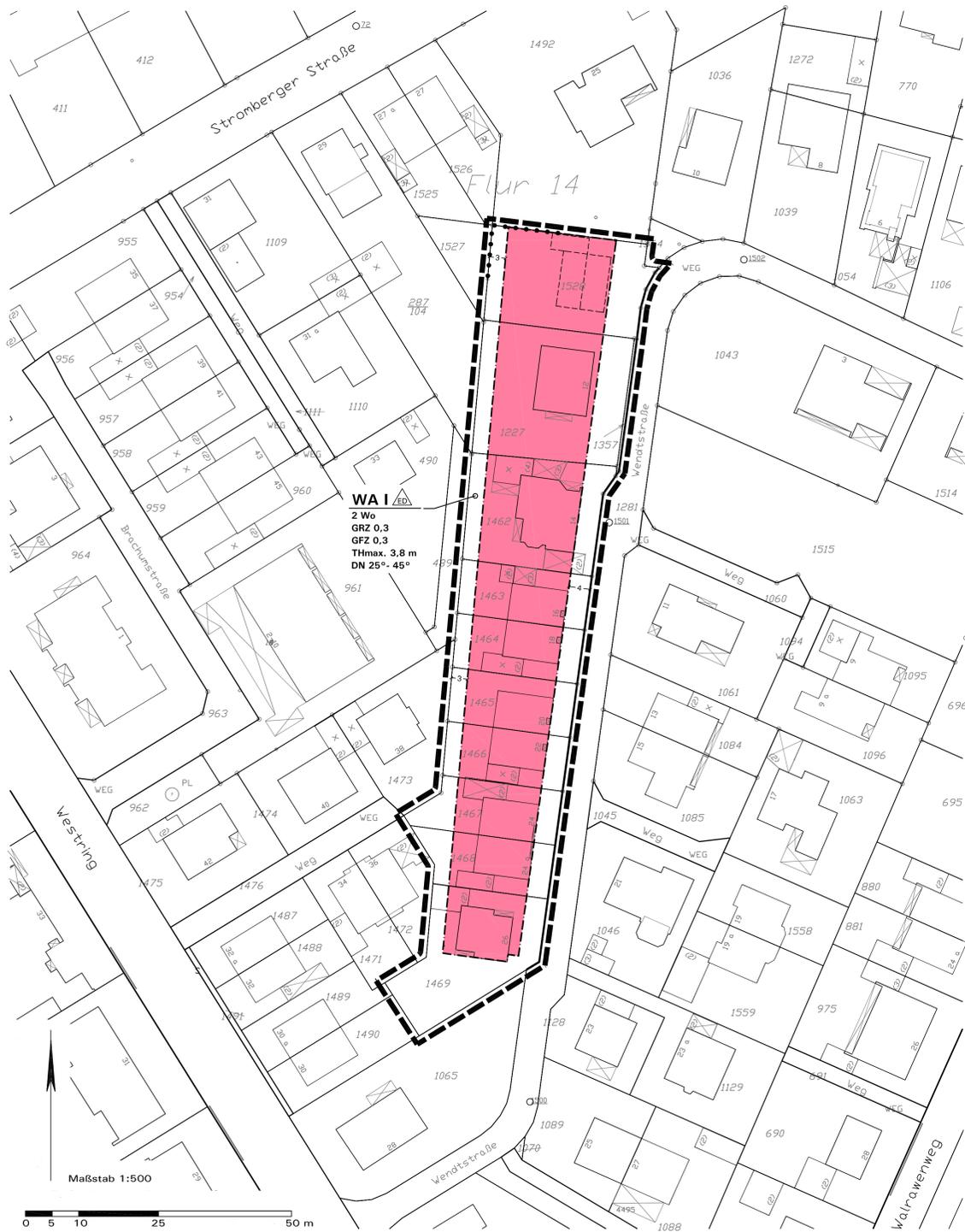
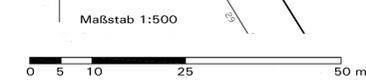


STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 280 "Walrawenweg", 2. Änderung - Deckblatt



WA I
2 Wo
GRZ 0,3
GFZ 0,3
THmax. 3,8 m
DN 25° - 45°



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);
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. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

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

- WA**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1
- GRZ 0,3**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- GFZ 0,3**
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- I**
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
- THmax. 3,8 m**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2:
- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut), hier 3,8 m
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsräume (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaus-hälfte
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Maßangabe in Meter
- 2 Wo**
Dachneigung der Hauptbaukörper
- nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von von 25° - 45° zulässig

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
 - Vorgeschlagene Bebauung, unverbindlich
- Definition Vorgarten (VG):** nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 4,00-8,00 m zur Erschließungsstraße. Hierzu gehören auch die jeweils verlängerten Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Vorgarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt:
Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 1 und Nr. 3 - Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße (hier: Wendstraße), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
- 3. Garagen, Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 20, 23 BauNVO)**
3.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

- 1. Begrünung und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 4.5 BauO NRW**
1.1 In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur als Rasenkantenstein mit einer Höhe von maximal 0,05 m über Straßenoberkante gemäß D.2.1 zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C).
- 2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- 1. Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- 2. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Garagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwendet werden.
- 3. Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4. Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast 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.
- 5. Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 280 als Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 03.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rheda-Wiedenbrück, den 26.06.2012 Gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Gemäß § 13(2) Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet. Rheda-Wiedenbrück, den 26.06.2012 Gez. Goldau Abteilung Stadtplanung	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 03.06.2011 hat diese Bebauungsplanänderung als Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 27.06.2011 bis einschließlich 29.07.2011 öffentlich ausgelegt. Rheda-Wiedenbrück, den 26.06.2012 Gez. A. Jürgenschellert Vorsitzender des BPUV	Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 12.12.2011 mit ihren planungs- und baurechtlichen Vorschriften gemäß § 10(1) BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen. Rheda-Wiedenbrück, den 27.06.2012 im Auftrage des Rates der Stadt Gez. T. Mettenberg Bürgermeister	Der Beschluss dieser Bebauungsplanänderung sowie Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 10(3) BauGB am 07.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Diese Bebauungsplanänderung liegt ab dem 07.07.2012 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Rheda-Wiedenbrück, den 09.07.2012 Der Bürgermeister im Auftrage Gez. Goldau Abteilung Stadtplanung

DECKBLATT

**STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 280
„Walrawenweg“
2. Änderung**

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 14 Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500 Planformat: 97 cm x 66 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Dezember 2011
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc