

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK: BEBAUUNGSPLAN NR. 282, 1. ÄNDERUNG "Rietberger Straße"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1778);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2188);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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

- 1. Art der baulichen Nutzung und Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier (siehe textliche Festsetzung D.1.2):
 - 2 Wo
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0.4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
 - Höchstmaß, zwei Vollgeschosse
 - zwingend zwei Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN (§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:**
 - a) **Zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern** (= Oberkante First) in Meter über NN, Höchstmaß, hier z.B. max. 83,5 m ü. NN
 - b) **Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), in Meter über NN, Höchstmaß, hier z.B. max. 78,3 m ü. NN
 - c) **Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern** als Höchstmaß, in Meter über NN, Höchstmaß, hier max. 84,0 m ü. NN
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung D.3.1
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB Nr. 21)**
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu belastende Fläche
- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung E.4.1
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe textliche Festsetzung E.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
 - Satteldach WD
 - Walmdach SD
 - Flachdach FD, mit einer Neigung bis 5°
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
- 9. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 10. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 11. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 12. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 13. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 14. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 15. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 16. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 17. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 18. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 19. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

- 20. Nutzungsschablonen**
Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform und Dachneigung
Trauf-, First- und Gesamthöhe

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

- 1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.
- 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** In den Teilflächen WA3 und WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) über NN:** Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über NN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
 - Die zulässige Traufhöhe in Meter bei Sattel- und Walmdächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Als oberer Abschluss gilt bei Sattel- und Walmdächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).
 - Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Brüstung oder die Oberkante Attika des Dachaufbaus (= zulässige Gesamthöhe).

- 2.2 Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB:**
 - 2.2.1 Ausnahmeregelung überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl:** Als Ausnahme kann bei der Errichtung von Doppelhäusern sowie von Einzelhäusern mit mehr als einer Wohnung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.
 - 2.2.2 Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich dies im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
 - 2.2.3 Gesamthöhen – Solaranlagen in der Teilfläche WA1:** Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagengöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.5.1).
 - 2.2.4** Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB in der Teilfläche WA1 kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für **Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine** etc. zugelassen werden.

- 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12, 14, 20, 24 BauNVO)**
 - 3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen in allen Teilflächen des WA:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 22 BauNVO sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich müssen sie mindestens 1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen ist. Diese Begrünung ist als Hecke (z. B. als Buchenschnitthecke) sowie als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.

- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - 4.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV und V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Stadtverwaltung Rheda-Wiedenbrück) vorzunehmen.
 - Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauGB:** Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können ggf. zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-IV festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern eine ausreichende Begrünung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.**
Grundlage: AKUS GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 282, 1. Änderung „Rietberger Straße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld 30.04.2020.

- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) in den Teilflächen WA2 und WA3:** Die Vorgärten (siehe Hinweis F.2 „Definition Vorgarten“) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenauflages. Wasserdruchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

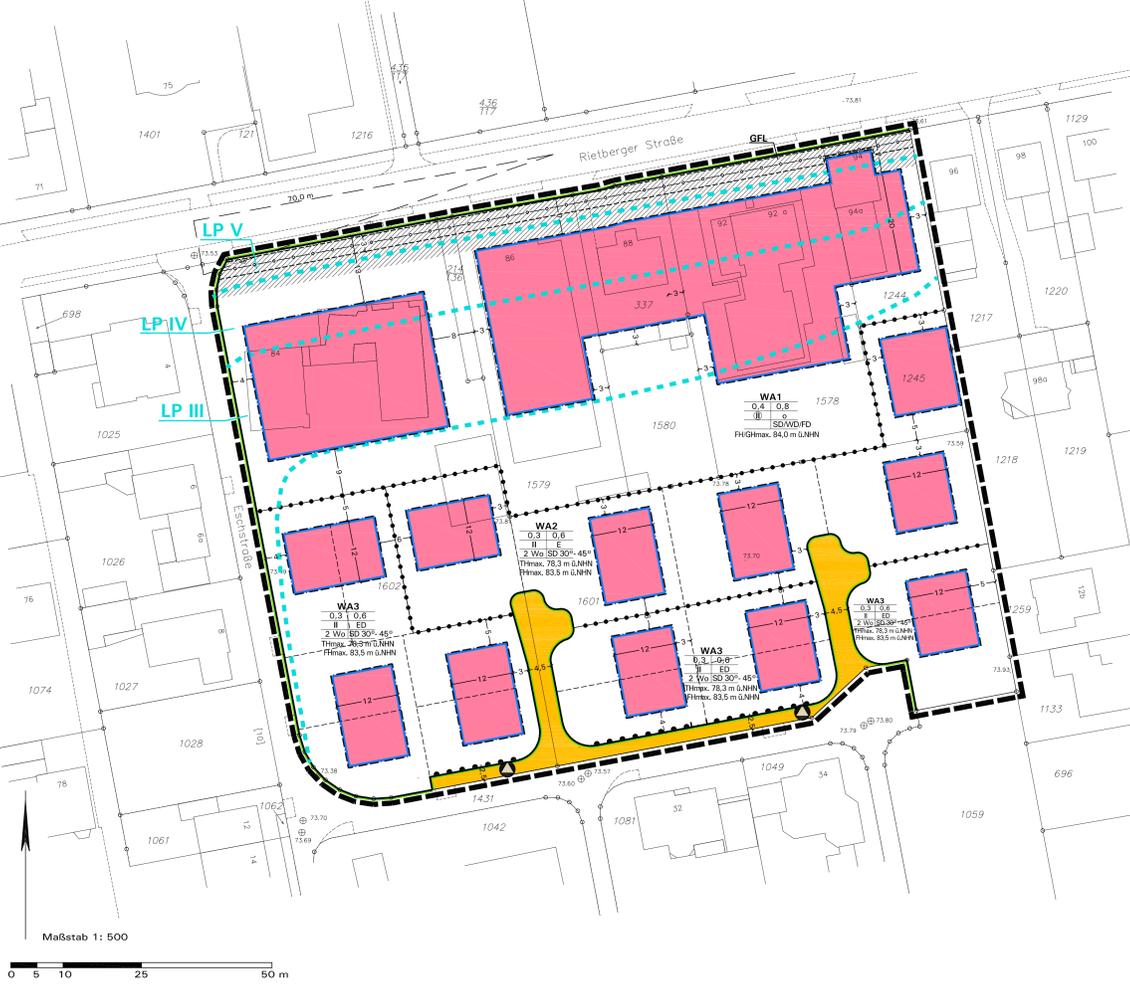
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterirdisch, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).**

- E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**
1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** in allen Teilflächen des WA: Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** in allen Teilflächen des WA sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und Ortsgang: mindestens 1,5 m.
 - 1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 - 1.4 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer** sind nur Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel, ausgenommen Solaranlagen, sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
 - 1.5 Solaranlagen in allen Teilflächen des WA:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
 - 1.5.1 Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
 - Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 3(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.2
 - Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 2 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 1 m bei Nebenanlagen einhalten.
 - Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.2).
 - 1.5.2 Geneigte Dachflächen (Steildächer)** ab einer Neigung von 5°:
 - Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
 - 1.6 Die Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über NN gemäß D.2.1) darf in den Teilflächen WA1 – WA3 höchstens 74,0 m über NN betragen. (Hinweis: entspricht ca. max. 0,5 m)
 - 1.7 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe, Dachüberstand und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - 1.8 Abweichungen (§ 69 BauO NRW):** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.7 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

F. Hinweise

- 1. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuweilendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- 2. Definition Vorgarten (VG)**
Nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Fläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von meist 3-5 m zu den Planstraßen. Wohngärten/Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westseiten sind ausdrücklich nicht hierunter. Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG)
- 3. Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdschichtliche 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 Entdeckungstätigkeit 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4. Niederschlagswasser und Geländeoberfläche**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungleichmäßig in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dies nicht im Entwurfsprozess zuvor vorgesehen ist. In Anlehnung an § 8(3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeänderungen auch in geringer Höhe unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.
- 5. Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Energieträger, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Dachbegrünungen werden besonders für Hauptgebäude mit Flachdächern und Nebenanlagen ausdrücklich empfohlen. Zur Begrünung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z. B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Nicht fruchtende Rosskastanie
 - Kornelährche
 - Ungarische Eiche
 - Weißeiborn
 - Sumpliriche
 - Tulpenbaum
 - Feldahorn
 - Rotahorn
 - Purpuralme
 - Gold-Edelweiss
 - Amberbaum
 - Resistente Ulme
 - Pyramidenhainbuche
 - Pyramidenhainbuche
 - Grüneiche
 - Gemeiner Flieder
- 6. Altlasten und Kampfmittel**
Im Plangebiet sind keine Altabtragungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich für die Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Anhaltspunkte bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenbegründung. Tiefbaubarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 7. Private Pkw-Stellplätze**
Aufgrund des nach den Erwartungen der Stadtverwaltung durchschnittlich erhöhten Kfz-Bestands in Privatbaugebieten liegt die Stadterwartung dabei einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen/Wohnung zu Grunde.
- 8. Nutzung von Brunnen und Regenwasserzisternen**
Sollten im Plangebiet einzelne Gebäude einen Brunnen für Trinkwasserzwecke nutzen wollen, so sind diese beim Kreis Güterloch (Abteilung Gesundheit) und dem öffentlichen Wasserversorger anzuzeigen. Dies gilt auch für Brunnen oder Regenwasserzisternen, die zwar nur für die Brauchwasserversorgung vorgesehen sind, das Wasser jedoch im Haushalt parallel zum öffentlichen Trinkwasser nutzen wollen (z. B. für die Toilettenspülung, die Waschmaschine).

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 282. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 282 insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 282 außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



Maßstab 1: 500

0 5 10 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord

Maßstab Plankarte: 1:500

Planformat: 102 cm x 88 cm

Nord