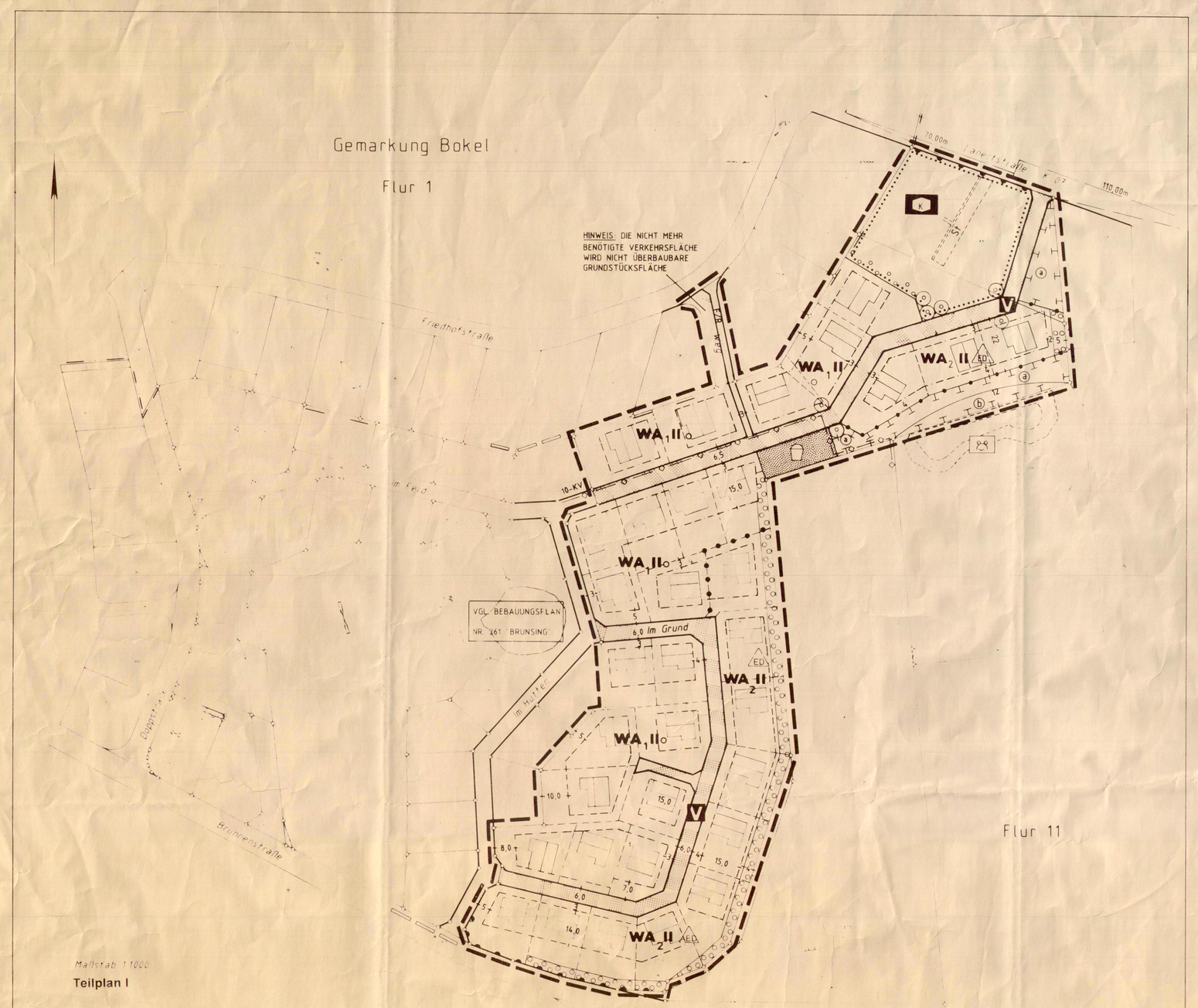
STADT RIETBERG, STT. BOKEL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 261.1

„BRUNSING-ERWEITERUNG“



Maßstab 1:1000

Teilplan I

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Aufgrund der nachfolgenden Rechtsgrundlagen hat der Rat der Stadt Rietberg in seiner Sitzung am 02.11.1995 die planungsrechtlichen und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

i.V.m. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert d. Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl I S. 466)

Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

Landesbauordnung - BauO NW - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.6.1984 (GV.NW. S. 419) in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.84 (GV.NW.S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1994 (GV.NW.S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landschaftsgesetz für das Land NW - LG NW – gemäß Bekanntmachung der Neufassung vom 15.8.1994 (GV.NW. 1994 S. 710)

B. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m BauNVO

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

WA — 1. **Allgemeine Wohngebiete gem.** § 4 BauNVO
Nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen/Anlagen gem. § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

0,8 — 2.1 **Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,8

0,4 — 2.2 **Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,4

II — 2.3 **Zahl der Vollgeschosse Z, Hochstmaß** (§§16,20 BauNVO)

2.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO) **in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß**

$FH_{max.}$ — **2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter** (Oberkante First)

$TH_{max.}$ — **2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter** (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen:

Teilfache	Zahl	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FH max.	TH max.
WA_1	II	0.4	0.8	9.5 m	4.0 m
WA_2	II	0.3	0.6	9.0 m	3.6 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — 3.1 **Offene Bauweise** (§ 22(2) BauNVO)

AED — 3.2 **Offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhauser zulässig**

3.3 **überbaubare Grundstücksfläche gem.** § 23 BauNVO = durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich

3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche, zulässig sind:
a) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
b) Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen jedoch im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 12(6) BauNVO).

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

K — 4. **Einrichtungen und Anlagen, hier:**
Erweiterungsfläche für den Kindergarten Bokel

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 **Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

V — 5.2 **öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

5.2.1 **verkehrsberuhigter Ausbau/Gestaltung**

F/R — 5.2.2 **Fuß- und Radweg**

5.3 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Ein- und Ausgang (ohne Tür oder Tor)**

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

10-KV — 6. **10 kV-Kabeltrasse der VEW**

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

S — 7. **Öffentliche Grünflache, Zweckbestimmung: Spielplatz**

8. Planungen,Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 **Umgrenzung von Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Maßnahmen gem.** § 9(1)20 BauGB:

Entwicklungsziel:
standortheimische Gehölzgruppe mit Sukzessionsfläche

Maßnahmen:
a) Pflanzung und Anwuchspflege von Gehölzgruppen
b) südliche Teilflachen mit natürlicher Sukzession

Details gem. *Landschaftspflegerischem Beitrag*, der als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen wird

8.2 **Anpflanzungen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gem.** § 9(1)25a BauGB:

8.2.1 **Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von ..., hier:** geschlossene Pflanzung und Anwuchspflege standortheimischer Gehölze als Hecke (Pflanzabstand ca. 1.1.5 m)

8.2.2 **Anpflanzung standortheimischer Baume**

9. Sonstige Planzeichen

9.1 **Grenze des raumlichen Geltungsbereiches,** § 9(7) BauGB

9.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** – **soweit nicht durch andere Raster, Linien etc. eindeutig bestimmt.**

9.3 **Sichtfelder:** Die innerhalb der Sichtfelder liegenden Grundstücksflachen sind von Gegenstanden baulichen Anlagen und Bewuchs uber 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberflache standig freizuhalten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

234 — **vorhandene Grundstucks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

GB — **vorhandene Gebaude**

mögliche Bebauung mit empfohlener Hauptfirstrichtung

SP — **vorhandene Stellpatze des Kindergartens**

T — **Hinweis: vorhandene naturnahe Teichanlage (privat)**

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Landesabfallgesetz

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedurftiger Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch baulicher Anlagen, Bauabfalle vom Zeitpunkt der Entstehung an voneinander getrennt zu halten, soweit dies fur ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

3. Altlasten

Nach Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist das Umweltamt sofort zu verstandigen.

4. Landeswassergesetz

Die mit Gesetz vom 7.3.1995 (GV.NW.S. 248) neu gefaßten Bestimmungen des § 51a LWG ***Beseitigung von Niederschlagswasser*** sind zu beachten. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken sowie eine zentrale Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über die zu erstellende Kanalisation in die Vorflut eingeleitet.
Empfohlen wird generell eine Reduzierung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen durch anteilige Brauchwassernutzung v.a. zur Gartenbewässerung bzw. Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken.
Hinweis: Auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplatzanlagen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

E. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachneigung und Dachform für den Hauptbaukörper

30°-48° — **1.1.1 Dachneigung:** ausnahmsweise konnen bei Grasdächern konstruktiv bedingt geringere Dachneigungen, mind. jedoch 25°, zugelassen werden.

SD, WD — **1.1.2 Dachform:** Sattel- oder Walmdach mit Zwischenformen. Abweichungen konnen aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

z.B. max. 1,20 m — **1.2 Drempelhöhe in m:** Bezugspunkt für die Drempelhöhe ist Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Wandaußenseite.

z.B. max. 0,60 m — **1.3 Sockelhohe in Meter über Bezugspunkt:** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über Oberkante Fahrbahnrand/Bordstein der fertigen Erschließungsanlage vor dem Eingangsbereich.

1.4 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.3 für Teilflachen

Teilfläche	Dachneigung	Dachform	Drempelhöhe max.	Sockelhöhe im Mittel max.
WA_1	30°-48°	SD, WD	1,20 m	0,60 m
WA_2	30°-48°	SD, WD	0,80 m	0,60 m

1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mind. 35° zulassig, sind jedoch auf die Fassadengliederung abzustimmen.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlange 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.
c) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in naturroter, brauner oder schwarzer Farbe zulassig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Materialien zulassig. Dachbegrunungen und Solaranlagen sind zulässig. Siehe 1. Änderung (6.4.)

1.6 Abstimmung, gestalterische Einheit: Doppelhauser, Hausgruppen und nebeneinanderstehende Garagen sind bezüglich äußerer Gestaltung, Dachausführung, angenaherten Trauf- und Firsthohen sowie Materialauswahl aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Grundstücksflachen; Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 81(1) Nr. 4 BauO NW

2.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflachen:

2.2.1 „Vorgartenflache“: Die halboffentlichen Grundstücksflächen zwischen Planstraßen und Neubauten sind mit Ausnahme der Zugänge oder Zufahrten als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Empfehlung: möglichst geringe Versiegelung.

2.2.2 Bepflanzung: Die nicht überbauten Grundstücksflachen sollten überwiegend mit standortgerechten heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Baumen und Strauchern bepflanzt werden, z.B mit:

Acer campestre (Feldahorn)	*Cornus mas (Kornelkirsche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Corylus avellana (Haselnuß)*
Fraxinus excelsior (Esche)	*Crataegus monog. (Weißdorn)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	*Euonymus e. (Pfaffenhutchen)*
Prunus avium (Vogelkirsche)	*Prunus spinosa (Schlehe)*
Quercus robur (Stiel-Eiche)	*Rosa spec. (div. Wildrosen)*
Salix div. (heim. Weiden)	*Sambucus nigra (S. Holunder)*
Sorbus aucuparia (Eberesche)	*Rubus fruticosus (Brombeere)*
Hochstamm-Obstbaume	*und Beerenobst div.*
Juglans regia (Walnuß) etc.	*Syringa vulg. (Flieder) etc.*

2.3 Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, eine Kombination mit Drahtgeflecht oder senkrecht strukturierten Holzzäunen ist möglich, wenn diese bepflanzt werden. Entlang der Planstraßen einschl. der seitlichen Einfriedung der Vorgartenflachen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig. Auswahl geeigneter Arten: Hainbuche, Feldahorn, Feuerdorn, Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum etc.

F. Fläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB Gemarkung Rietberg-Mastholte, Flur 17, Flst. 26 tlw.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

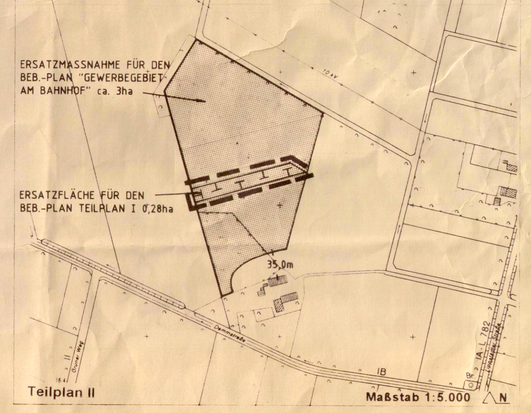
Umgrenzung von Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

Entwicklungsziel:
naturnaher, standortgerechter Laubmischwald

Maßnahmen:
Details gem. Erstaufforstungsantrag

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches

Ersatzmaßnahmen am Hof Kleeschulte, Gem. Mastholte, Flur 17, Flst. 26 tlw.



Teilplan II — Maßstab 1:5.000 — N

STADT RIETBERG, STT. BOKEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 261.1:
„BRUNSING-ERWEITERUNG“

Teilplan I / Gem. Bokel, Flur 11 — Übersicht im M. 1:5.000

Stadt Rietberg, Stadtteil Bokel: Bebauungsplan Nr. 261.1 „Brunsing-Erweiterung“	Verfahrensstand: Entwurf 7/95
0 — 50 — 100 m; Maßstab 1:1.000	Nord
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung Nagelmann, Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836	Gezeichnet: Wi; Bearbeitet: Na/Ti

Planunterlage

Planunterlage: Katasterfolie im Maßstab 1:1.000, Stand: 22.7.1994

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der stadtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Rheda-Wiedenbrück, den 28.07.1995 — gez. Bureick DS, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	Anzeige gem. § 11 BauGB	Bekanntmachung gem. § 12 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 14.12.1994 beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am 26.12.1994 ortsublich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.12.1994 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Burger gem. § 3(1) BauGB durchgefuhrt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 04.01.1995 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 24.01.1995 bis 23.02.1995 öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 02.11.1995 vom Rat der Stadt Rietberg als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am 05.02.1996 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht; siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 30.04.1996. Aktenzeichen 35.21.11-2081.8.11	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) ist am 31.05.1996 ortsublich gem. § 12 BauGB bekannt gemacht worden; darauf hingewiesen, insbesondere darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rietberg, den 07.12.1994	Rietberg, den 23.01.1995	Rietberg, den 02.10.1995	Rietberg, den 02.11.1995	Detmold, den 30.04.1996	Rietberg, den 31.05.1996
im Auftrage des Rates der Stadt: gez. Deitert, Bürgermeister; gez. Löer, Ratsmitglied	gez. Schwade, Der Stadtdirektor	gez. Schwade, Der Stadtdirektor	im Auftrag des Rates der Stadt: gez. Deitert, Bürgermeister; gez. Löer, Ratsmitglied	Bezirksregierung Detmold, im Auftrag: gez. Reike	gez. Schwade, Der Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 261.1 "Brunsing-Erweiterung"