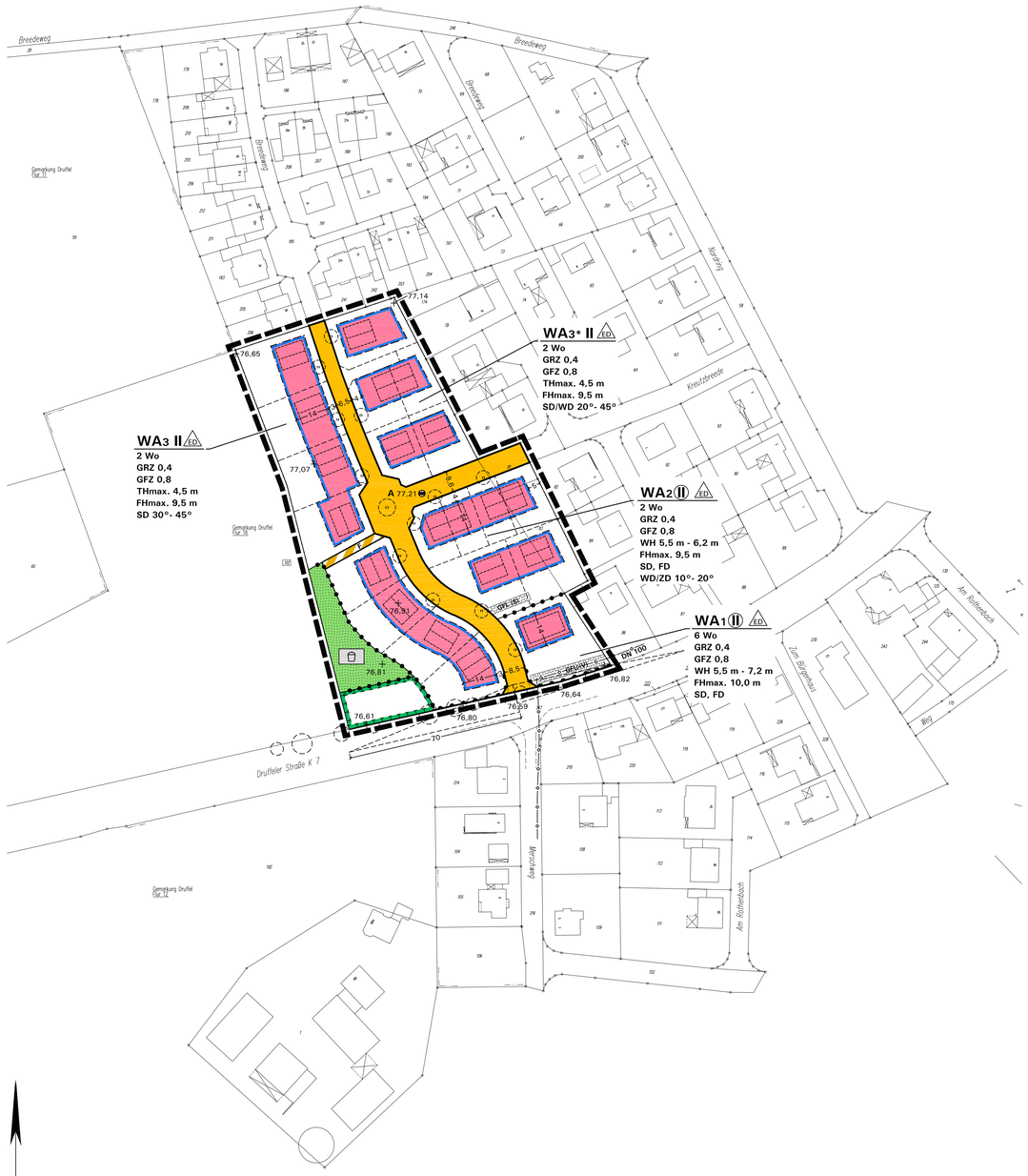
STADT RIETBERG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.2
"Kreutzbreede - Erweiterung II"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Rietberg, den ..... Im Auftrage des Rats der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:..... ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rietberg, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch .... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Rietberg, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den ..... Im Auftrage des Rats der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den .... Vermessungsbüro Rötter

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

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

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut):

THmax. 4,5 m — Höchstmaß, hier z.B. 4,5 Meter über Bezugspunkt

WH 5,5 m – 7,2 m — WA1 und WA2 mit zwingender zweigeschossiger Bebauung, Sonderregelung: Zulässige Außenwandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,5 - 7,2 m

Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):

FHmax. 9,5 m — Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt

A 77,21 — Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzung D.2.2

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

ED — Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier: Feldgehölz mit Saumstrukturen und gelenkter Sukzession, siehe textliche Festsetzung D.4.

7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB und nachrichtliche Übernahme

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung

DN 100 — Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 13 BauGB, hier: Trinkwasserleitung DN 100

Hinweis: Die o.g. Versorgungsleitung ist nicht eingemessen! Zwischen der örtlichen Lage der Wasserleitung und der Darstellung im Bebauungsplan können geringfügige Abweichungen bestehen. Um die Lage eindeutig festzustellen, sind ggf. Suchschachtungen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu belastende Flächen, hier:

GFL (V) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW)

GFL (S) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg

- 3 - — Maßangaben in Meter, z.B. 3 m

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

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:

FD — Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°

SD 30° - 45° — Satteldach (SD), Dachneigung hier z.B. 30° bis 45°

SD/WD 20° - 45° — Satteldach (SD) oder Walmdach (WD), Dachneigung hier z.B. 20° bis 45°

WD/ZD — Walmdach (WD) oder Zeltdach (ZD) mit jeweils 10° bis 20° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Höhenpunkte

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

9 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

+76,80 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Ing.-Büro Kindsgrab 04/2015

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung parallel zu Planstraßen bzw. Baugrenzen festgesetzt ist)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

Baumstandorte entlang der Druffeler Straße (K 7), nicht eingemessen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung); Achtung: bei Hinterliegergrundstücken Erschließung und Rangierflächen berücksichtigen!

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

Teilfläche WA1: Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Teilfläche WA2 und WA3: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA3 des WA.

Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im WA1 und WA2 wird die zulässige **Außenwandhöhe** als Sonderfall festgelegt, die bei geneigten Dächern der Traufhöhe entspricht. Bei Flachdächern entspricht diese dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschl. Attika oder Brüstungshöhe (bei einem Staffelgeschossaufbau mit Dachterrasse), die Höhe des Staffelgeschoss-Dachaufbaus wird hier nur durch die First-/Gesamthöhe geregelt.

Als **First- oder Gesamthöhe** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. die Gesamthöhe bei anderen Dachformen (Firstpunkt Zeltdach) oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Voll-/Staffelgeschosses.

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** mit einer Höhe von 77,21 m ü. NHN.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von Straßen und Fuß-/Radwegen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Saumstrukturen und gelenkter Sukzession.

Maßnahmen: Flächenhafte Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Gehölzstruktur mit einem mittleren Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,0 bis 1,5 m (= Pflanzdichte).

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und -neigungen im WA: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten, Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Staffelgeschosse mit Dachterrasse gelten nicht als Dachaufbauten.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).

Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:

- *dunkelgrau*: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 *schiefergrau*,
- *dunkelgrün*: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 *schwarzgrün*,
- *dunkelblau*: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 *stahlblau*.

Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:

- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.3 Die zulässige **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.2) betragen.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

b) Im Vorgartenbereich darf je Baugrundstück eine Zufahrt von maximal 5 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 3 m Breite.

2.2 Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen im WA1 sind mit mindestens einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, mindestens Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

2.3 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Materialabweichungen können zugelassen werden.

2.4 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen:

a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gärteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

b) In Vorgärten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt F.6, diese Vorschrift b) gilt nicht für *Wohngärten*).

c) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.

Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

3. Ausdrückliche Empfehlungen:

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich der Dachfarbe) eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind **keine Altablagerungen** 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 der Stadt und der zuständigen Behörde (Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale:

Werden bei **Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde** entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW 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.

4. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich **Brunnen- und/oder Regenwassernutzungsanlagen** vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese – vor Inbetriebnahme durch den Betreiber – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

Hinweis: Aufgrund der zulässigen Firsthöhen im Plangebiet sind grundsätzlich Brüstungen notwendiger Fenster als zweiter Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländeniveau nicht ausgeschlossen. Für diesen Fall können je nach Gebäudeausrichtung Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auch auf dem Grundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

6. Definition Vorgarten:

Vorgarten (VG) = nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze).

Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

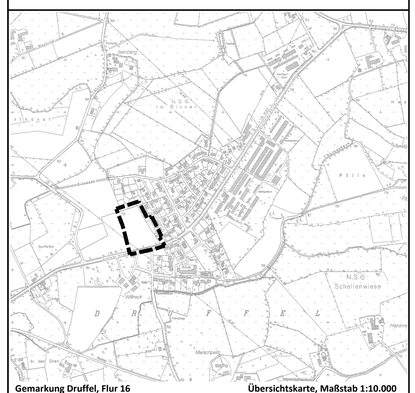
7. Stellplatzsatzung

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die **„Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen – Stellplatzsatzung"** regelt die Lage, Größe und Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie die Art des Nachweises. Auf die Satzung wird ausdrücklich verwiesen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadtverwaltung im Fachbereich IV - Bauen in den Abteilungen Räumliche Planung und Bauaufsicht & Denkmalpflege sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.

STADT RIETBERG, STADTTEIL DRUFFEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.2

„Kreutzbreede – Erweiterung II"



Gemarkung Druffel, Flur 16 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 99 cm x 88 cm — Nord

Planbearbeitung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**April 2017** Gezeichnet: Pr/Be Bearbeitet: Ti/Be

Be_20170802 - 2.2_Kreutzbreede-Erweiterung_II_Satzung.dwg