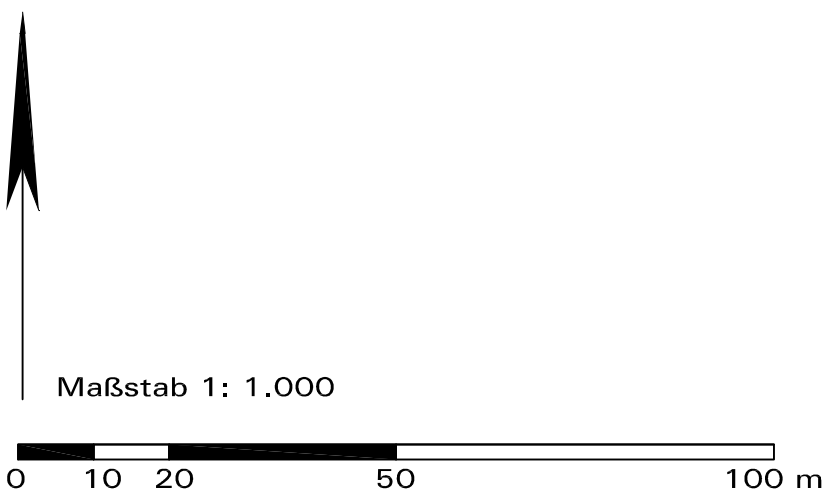
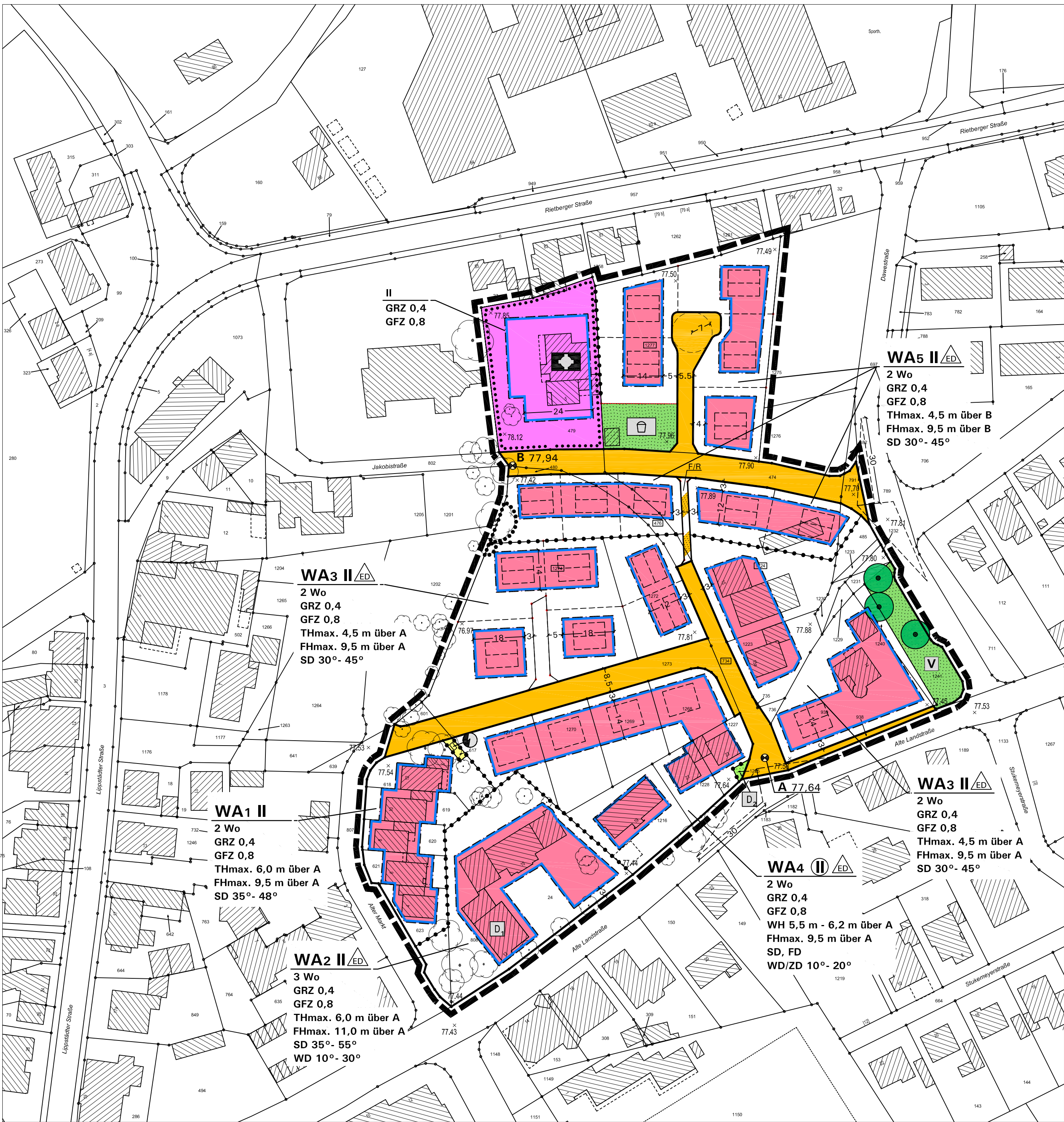


STADT RIETBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 209

"Ortskern Mastholte", 13. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom bis	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom bis erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am beschlossen. Rietberg, den Bürgermeister Ratsmitglied
Rietberg, den Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den Bürgermeister	Rietberg, den Bürgermeister	Rietberg, den Bürgermeister	Rietberg, den Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauabstandsverordnung (BauAVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
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 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
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 gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert.
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), z.B.: 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier: 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
II	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier: 2 Vollgeschosse zwingend
THmax. ... m	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
WH 5,5 m - 6,2 m	Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, gemäß Eintrag in die Plankarte für die Teilflächen WA1 bis WA4 und WA5
FMmax. ... m	WA mit zwingender zweigeschossiger Bebauung, Sonderregelung: Zulässige Außenwandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,5 - 6,2 m
A 77,64	Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter gemäß Eintrag in die Plankarte für die Teilflächen des WA
B 77,94	Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in WA1 bis WA4
AD	Bezugspunkt B für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in WA5, siehe textliche Festsetzung D.2.2
AD	3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
AD	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
AD	4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB) Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Gemeindehaus „Jakobsteier“
AD	5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen, öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg, öffentlich
AD	6. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) Trafostation
AD	7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Private Grünflächen als Eingrünung für den Bildstock Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: - Spielplatz - Verkehrsgrün im Bereich der Bushaltestelle

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Fachgerechter Erhalt von Gehölzen:
a) Erhalt der standortheimischen Gehölze mit eingemessenen Kronendurchmesser, siehe textliche Festsetzung D.4.1a
b) Erhalt der eingemessenen Kronentraufe im westlichen Teil des Plangebiets, siehe textliche Festsetzungen D.4.1b

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2
Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 96 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.1.1:
Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°
Satteldach (SD), Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z.B. 30° bis 45°
Walmdach (WD)/Zeltdach(ZD) 10° bis 30°

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)
Wohngebäude Alte Landstraße Nr. 13 als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt
Bildstock westlich der Einmündung der Jakobstraße auf die Alte Landstraße als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern Eingemessene Baumstandorte, (Vermessungsbüro Stör Mülken Gurok, August 2017) Höhepunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHNN 921, Einmessung: Vermessungsbüro Stör Mülken Gurok, August 2017
2. Planerische Darstellungen und Hinweise	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung) Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung bei Satteldächern (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen des WA mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

- a) **Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
b) **Teilfläche WA5:** Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen in Meter über dem jeweiligen Bezugspunkt ergeben sich aus den einzelnen Einträgen in die Plankarte für die Teilflächen des WA.
Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Im WA 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 Firsthöhe (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 im WA1 bis WA4 ist der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** mit einer Höhe von **77,64 m ü. NN**. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im WA5 ist der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt B** mit einer Höhe von **77,94 m ü. NN**.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO, Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB))

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:
Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) in den müssen in allen Teilflächen des WA 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 diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

4.1 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
a) **Planungsziel:** Erhalt der eingemessenen standortheimischen Bäume.
Maßnahmen: Die festgesetzten eingemessenen standortheimischen Bäume sind fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind diese entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronenaußenbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung, Räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall einzuhalten ist.

b) **Planungsziel:** Erhalt der eingemessenen Kronentraufe (der außerhalb des Plangebiets gelegenen Bäume) im westlichen Teil des Plangebiets.
Maßnahmen: Im Rahmen der Bauarbeiten bzw. der nachfolgenden Wohnnutzung sind Eingriffe in die Kronentraufe und in den Wurzelraum der außerhalb des Plangebiets gelegenen Laubgehölze unzulässig.

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 Dachform und Dachneigung in allen Teilflächen des WA:

Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsbeschreibungen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächern von untergeordneten Bautteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdach 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 Dachterrassen gelten nicht als Dachaufbauten.

b) Alle über der Traufgeordnete Bautteile 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 Ursprung ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ursprungs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) **Firstoberkanten von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m oberhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Die **Dacheindeckung** geneigter Hauptdächer ist nur in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau; gelb oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Ab 22° Dachneigung sind dabei nur Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Bei untergeordneten Bautteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/ Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig.

Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbsystem 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 Dachplatten sind Glanz-Engobe, Edel-Engobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glaser, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Bei untergeordneten Bautteilen, 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 Sockelhöhe: Die zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) beträgt maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.2).

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebaute Garagen/Carports: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung (+/-3° Toleranz), Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Abweichungen (§ 86(5) 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.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen in allen Teilflächen des WA:

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

2.3 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen in allen Teilflächen des WA:

a) **Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (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. Geländeebene zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt F.8, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngrärten).

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. Zuwerdungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. 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 & Denkmalspflege sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.

2. 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 Untergen getroffen werden.

3. Kampfmittel:

Erkenntnisse über Bombenbzw. 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. Teilbaupläne sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, Kampfmittelgegenstände können nie völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelbefunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

4. Bodendekontamination:

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 Bodendekontamination, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. 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 Regenwassererzeugungsanlagen** 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 Trinkwasser-Verordnung, 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.

6. Brandschutz, Löschwasserentzug:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugbiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

Die **Berücksichtigung ökologischer Belange** wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutenden Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

8. Definition Vorgärten:

Vorgärten (VG) = nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffenlicher Übergangsbereich entlang von der 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 Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Satzung).

Gärten/Flächen mit Süderschiebung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Prinzipsskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

STADT RIETBERG:
BEBAUUNGSPLAN NR. 209, 13. ÄNDERUNG

„ORTSKERN MASTHOLTE“

Übersichtskarte: M 1:10.000

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 114 cm x 82 cm

Jul 2018
Gez.: Be
Bearb.: Be / TI

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architekten PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29