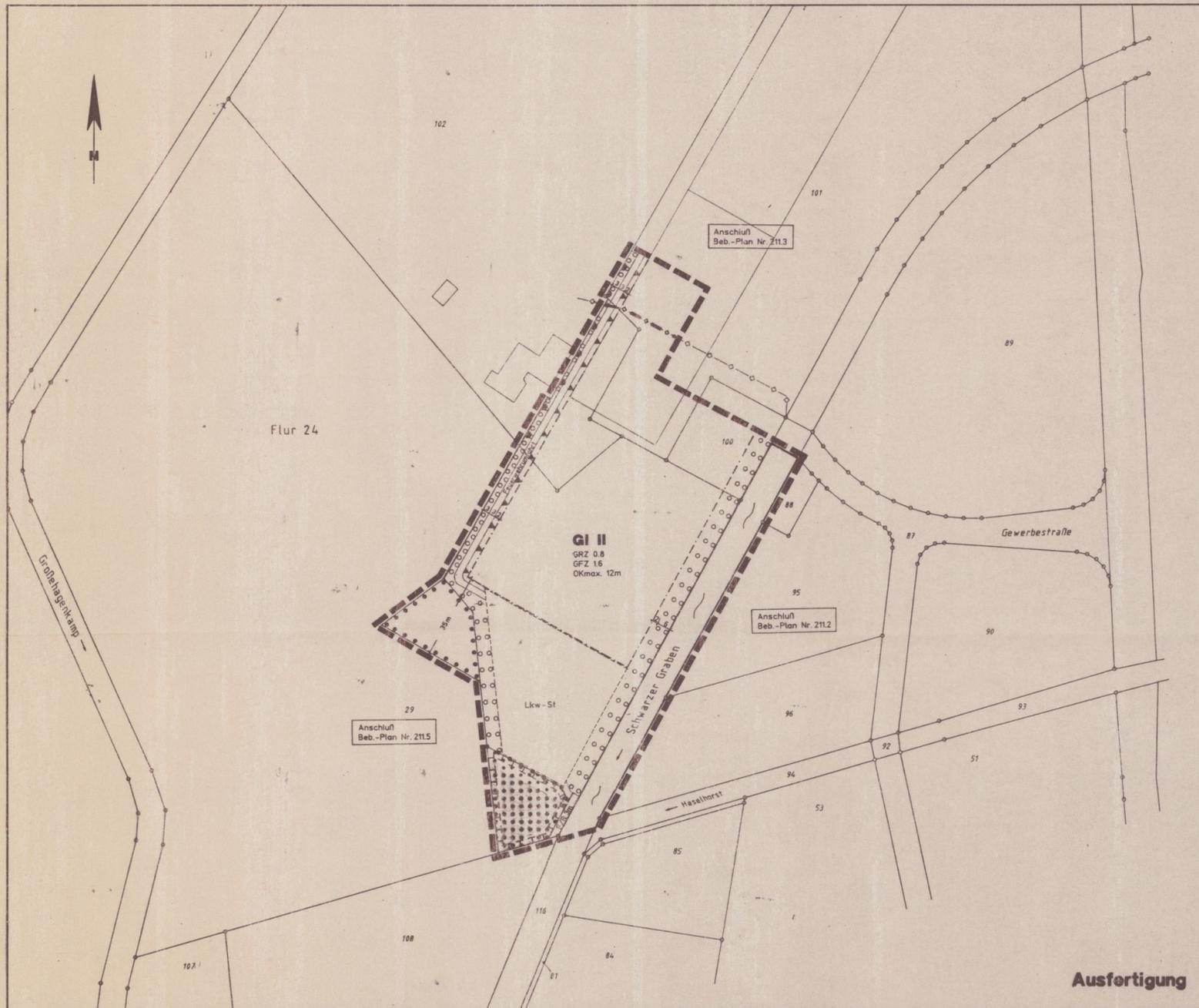


STADT RIETBERG, OT. MASTHOLTE: BEBAUUNGSPLAN NR. 211.6 „ESPHORST-NORD-WEST - ERWEITERUNG“



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB); Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110);
Landesbauordnung (BauO NW); § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 211.6 erweitert den Bebauungsplan Nr. 211.3. Mit Inkrafttreten werden im Überschneidungsbereich mit den B-Plänen Nr. 211.3 und Nr. 211.5 die dort bisher geltenden Planinhalte ersetzt.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO**
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 9(3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
 Gemäß § 1(5, 9) BauNVO sind reine Einzelhandelsbetriebe im GI-Gebiet unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, hier 1,6
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, hier 0,8
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)**
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**: max. zulässige Gebäudeoberkante in Meter über Bezugspunkt = höchster Anschnitt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche. Als maximal zulässige Höhe gilt je nach Dachform: Oberkante First oder Schnittlinie der Außenwand (Außenseite) mit der Dachhaut bzw. oberer Abschluß der Wand/Attika. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhe durch Dachaufbauten, die notwendigen technischen Anlagen dienen (Schornsteine, Heizungs-, Lüftungsanlagen, o.ä.), zugelassen werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)**
- 3.1 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 = nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie**
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Fuß- und Radweg**
- 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Feuerwehr- und -zufahrten)**
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzvorschriften (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
- 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB, hier: Entwicklungsziel: naturnaher, standortheimischer Laubwald**
- 5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung gemäß § 9(1)25 BauGB:**
- 5.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ... hier: Heckenanlage als Eingrünung: geschlossene Pflanzung standortheimischer Gehölze, Pflanzabstand ca. 1-1,5 m; Unterbrechungen für Feuerwehrzufahrten sind zulässig (vgl. auch Fachbeitrag).**
- 5.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt: Erhalt des standortheimischen Gehölzbestandes, natürliche Abgänge sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen (§ 9(1) 25b BauGB)**
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. nach § 9(1) Nr. 4 BauGB, hier: Lkw-Abstellfläche; Pkw-Stellplätze sind ebenfalls zulässig. Diese Anlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.**
- 6.2 Gewässerparzelle „Schwarzer Graben“ (§ 9(1)16 BauGB)**
- 6.3 Fläche für Wald (§ 9(1)18 BauGB)**
- 6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1)24 BauGB entlang der gekennzeichneten Baugrenze:**
- Mindesthöhe der westlichen Gebäudeaußenwand 8 m, Nutzung als Lagerhalle auf mindestens 20 m Bautiefe ab Baugrenze oder Viandaufbau mit entsprechender Schalldämmung zu der benachbarten Hofstelle (alternativ Schallschutzwand mit vergleichbarem Schallsorptionsgrad).
 - Notwendige Flucht Türen o.ä. sind im Regelbetrieb geschlossen zu halten, Wandöffnungen sind mit Ausnahme feststehender Fenster unzulässig.
 - (vgl. auch schalltechnisches Gutachten TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt 4/91, GBL-217565, zur Nutzung durch Speditionsbetrieb)
- 6.5 Abwasserleitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche:**
- Schmutzwasserleitung sowie
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rietberg.
- 6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- 6.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
- 6.8 Maßangaben in Meter**
- 6.9 Festsetzung nach § 51a(3) Landeswassergesetz in der Fassung vom 25.06.1995, GV.NWS. 926 LV.m. § 9(4) BauGB:** Unverschlusstes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu versickern oder über ein privat anzulegendes Regenklär- und Rückhaltebecken direkt den angrenzenden Gewässern zuzuleiten. Hinweis: eine Brauchwasserumleitung ist ausdrücklich zulässig.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- Schmutzwasserleitung außerhalb des Geltungsbereiches

D. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO**
- 1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper:** maximal 20° DN.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO**
- 2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:**
- a) Reine Pkw-Stellplätze (Parkstände) sind mit kleinteiligen und dauerhaft wasser-durchlässigen Materialien herzustellen und zu gliedern, soweit betriebsbedingte Verschmutzungen ausgeschlossen sind.
 Empfohlene Materialien: kleinteilige Pflaster mit hoher Fugenbreite (mögl. > 2 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä. Überhangstreifen sollten als Grünstreifen angelegt werden. Für Fahrgassen wird die Verwendung entsprechender Materialien empfohlen.
- b) Je angefangene 6 Pkw-Parkstände einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbau (Stammumfang > 14-16 cm) in einer Baumscheibe oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.2 Einfriedungen** sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Mauern und Zäune müssen jedoch
- mindestens 3 m von den äußeren Grundstücksgrenzen zurückgesetzt sein und
 - sich nach außen mindestens 2-reihig vollständig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen (z.B. innerhalb der Pflanzstreifen nach § 9(1)25 BauGB).
- 3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise**
- 3.1 Grünflächen und Grundstücksflächen** sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind i.w. standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 3.2 Reserveländchen und Betriebsbrachen** sind naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Grünlandgesellschaft, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorzuhalten.
- 3.3 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften** richten sich nach § 73 BauO NW.
- 3.4 Zuwiderhandlungen** gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW und können entsprechend geahndet werden.

E. Sonstige Hinweise

- 1. Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.
- 3. Landeswassergesetz (LWG):** Die Durchführung der Maßnahmen bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Hinweis: Auf wasserdurchlässig befestigten Kfz-Stellplatzanlagen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

STADT RIETBERG, OT. MASTHOLTE: BEBAUUNGSPLAN NR. 211.6 „Esporst-Nord-West - Erweiterung“



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 02.10.1997 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 07.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Rietberg, den 02.10.1997</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.10.1997 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.</p> <p>Rietberg, den 20.11.1997</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 18.09.1998 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(3) BauGB ist am 02.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rietberg, den 18.09.1998</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Ratsmitglied</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Ratsmitglied</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 18.09.1998 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rietberg, den 18.09.1998</p> <p>im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 02.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rietberg, den 02.06.1999</p> <p>gez. Kayser Bürgermeister</p> <p>gez. Löher Ratsmitglied</p>
--	--	--	---	--

<p>Plangrundlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:</p> <p>05.05.96... (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>10.07.97... (bzgl. Bebauung)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Rheda-Wiedenbrück, den</p> <p>Gez. Burdick DS. Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Burdick</p>

<p>Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung R. Nagelmann und D. Tischmann Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836</p>	<p>Verfahrensstand: Satzungsentwurf 10/98 Bearb.: Na/TI Gez.: Pr</p>
---	--