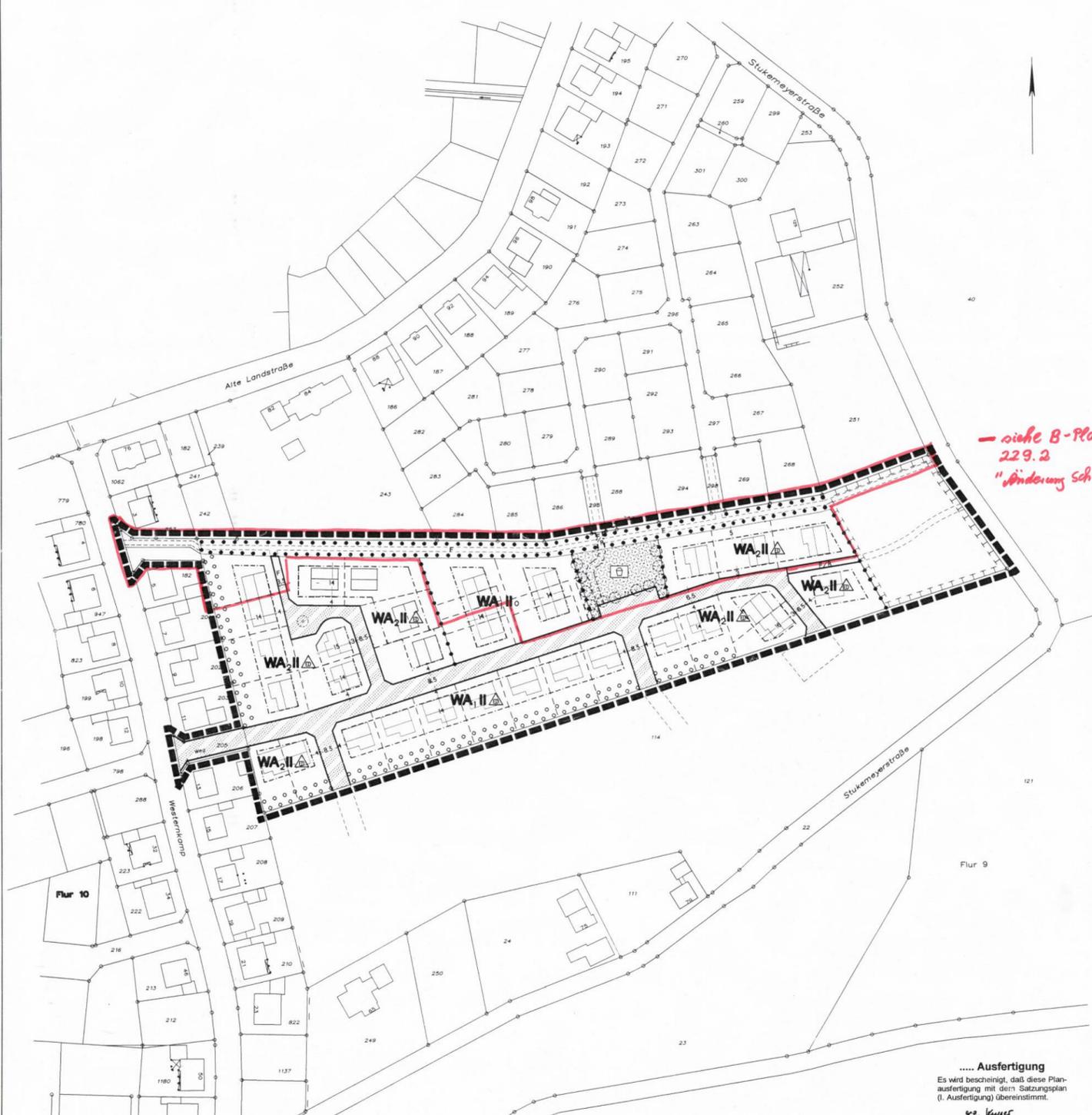


# STADT RIETBERG, OT. MASTHOLTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 229.1

## „SCHLEPPHORST - ERWEITERUNG I“



..... Ausfertigung  
Es wird bescheinigt, daß diese Plan-  
ausfertigung mit dem Satzungsplan  
(I. Ausfertigung) übereinstimmt.  
gez. Kayser  
Bürgermeister / Amtsleiter

<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 16.08.1998 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 26.08.1998 ortsblich bekanntgemacht worden. Rietberg, den 26.08.1998 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Kayser Bürgermeister gez. Löhner Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung</b> gemäß §§ 3(1), 4 BauGB Nach ortsblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.08.1998 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch Auslegung in der Stadt Rietberg am 16.08.1998 bis zum 26.08.1998. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.1998 bis gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rietberg, den 08.08.1998 gez. Kayser Bürgermeister DS. gez. Löhner Bürgermeister	<b>Öffentliche Auslegung</b> gemäß § 3(2) BauGB Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschluss vom 16.08.1998 durch den Rat der Stadt Rietberg. Nach ortsblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.08.1998 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 16.08.1998 bis zum 26.08.1998 öffentlich ausliegen. Rietberg, den 17.08.1998 gez. Löhner Ratsmitglied gez. Kayser Bürgermeister	<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 16.08.1998 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den 26.08.1998 im Auftrage des Rates der Stadt gez. Kayser Bürgermeister gez. Löhner Ratsmitglied	<b>Genehmigung</b> gemäß § 10(2) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verlegung der Bezirksregierung Detmold vom Rat der Stadt Rietberg genehmigt. Detmold, den 26.08.1998 die Bezirksregierung, im Auftrage gez. Kayser Bürgermeister gez. Löhner Ratsmitglied	<b>Bekanntmachung</b> gemäß § 10(3) BauGB Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 10.09.1998 ortsblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den 10.09.1998 gez. Kayser Bürgermeister DS. gez. Löhner Ratsmitglied	<b>Plangrundlage</b> Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 10/98 (bzgl. Bebauung) 10/98 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Rhedo-Wiedenbrück, den 07.02.1999 gez. Bureick DS. Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick
--	---	---	--	---	--	--

### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:  
Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. Bekanntmachung d. 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.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,4  
2.2 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,8  
2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. II
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): Oberkante Fahrbahn/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:**  
Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnrand/Bordstein, Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**  
2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- 2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1 - 2.4 in den Teilbauflächen:**

Teilfläche	Zmax	GRZ	GFZ	FHmax	THmax
WA1	II	0,4	0,8	10,5 m	4,8 m
WA2	II	0,4	0,7	9,5 m	4,0 m

#### 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
3.1.1 offene Bauweise:  
3.1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
= nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese 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 diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie**
- 4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- 4.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
4.3.1 verkehrsberuhigter Ausbau oder Gestaltung (Hinweis: Ausbaustandard, Detailgestaltung im Zuge der Ausbauplanung).  
4.3.2 unbefestigter Fußweg mit Mulchauflage  
4.3.3 Fuß-/Radweg (im Spielplatzbereich und in der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit wassergebundener Decke)

#### 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB):**  
6.1.1 Planungsziel: landschaftstypischer Eichenhain  
Maßnahmen: (Details siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag)  
a) Pflanzung u. Anwuchspflege standortheimischer Laubbäume, b) westlich vorgelagert: stufig angelegter Gehölzanteil
- 6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen f. Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB:**  
6.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier: Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.  
6.3 Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920)  
Zu erhaltende standortheimische Wallhecke als Relikt der historischen Wegebeziehung zum Hof Schlepphorst. Natürliche Abgänge sind i. V. m. § 5(1) 25a entsprechend zu ersetzen, Ersatzpflanzungen f. Einzelbäume: Stammumfang > 20 cm in 1 m Höhe.

#### 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- 7.3 Maßangaben in Meter**

**7.4 Festsetzung gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 (4) BauGB** Unverschlussten Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und auf den Baugrundstücken teilweise zu versickern, ein rückstauscher Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz ist vorzusehen. Hinweise zur Bauausführung enthält das vom Tiefbauamt des Kreises Gütersloh erstellte Merkblatt (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes). Das nicht zu versickernde Niederschlagswasser wird durch die zu erstellende Kanalisation mittels Überläufe aufgenommen und in die ausreichende Vorflut eingeleitet. Hinweis: Brauchwassernutzung ist zulässig, siehe auch Förderrichtlinien der Stadt.

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

##### 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**  
a) Dachform: WA1 Satteldach, Krüppelwalmdach oder Pultdach, WA2 Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach;  
b) Dachneigungen: WA1 25°; 48°, WA2 35°; 48°;

bei Nebendächern sind jeweils auch höhere Dachneigungen zulässig;  
c) Abweichungen von a/b können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden (DN aber > 20°).

##### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäbel, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- c) Die Firstoberkante von Nebendächern muß mind. 50 cm unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
- d) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig. Zulässig sind außerdem im Grenzbereich dunkle Anthrazit- oder andere Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:  
- dunkelgrau: vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schiefergrau,  
- dunkelgrün: vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwarzgrün,  
- dunkelblau: vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.  
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig.  
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

##### 1.3 max. zulässige Sockelhöhe: 0,60 m über Bezugshöhe (= Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über der Erschließungsanlage analog B.2.4)

##### 1.4 Abstimmung und gestalterische Einheit von Doppelhäusern:

Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform/-neigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putzfassade oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können zugelassen werden.

##### 2. Gestaltungs- u. Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO

- 2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:**  
a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen und zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.  
b) Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine zulässige Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.  
c) Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite > 1 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdruchtächtig zu befestigen.  
Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.  
d) Werden mehrere Stellplätze unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang ≥ 14 bis 16 cm) in einem Pflanzbeet von mindestens 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.  
e) Carport-/ Pergolalanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

**2.3 Einfriedungen** sind als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgitter oder Holzläden innerhalb dieser oder rückwärtig ist möglich. In Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Planstraßen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneau zulässig. Zulässig sind hier auch Mauern (als Sockel) bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m über Verkehrsfläche.  
Geeignete Arten sind z.B. Heibuche, Weißdorn, Liguster oder Buchsbaum.

##### 3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

- 3.1** Es wird die Verwendung von landschafts- und regionaltypischen Materialien und Farben empfohlen. In allen Zweifelsfällen (z.B. zulässige Dachfarbe, Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt d. Stadt Rietberg empfohlen.
- 3.2** Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- 3.3** Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

#### D. Katasteramtliche u. sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

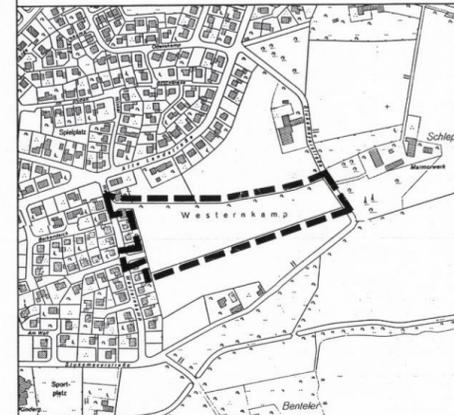
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit nicht gemäß § 9(1) 2 BauGB festgesetzt)
- vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Definition „Vorgarten“: nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hauseingangsbereich einschließlich angrenzender Schmalsteine und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand von i.d.R. 3-5 m zur Planstraße (Pinzskizze mit Abgrenzung zum priv. „Wohngarten“ WG).

#### 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 verzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.
- 3. Regenwasserbewirtschaftung und Entwässerungsplanung:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren (z.B. durch leichte Aufhöhung der Gebäudestandorte), daß Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Empfohlen wird eine Höhenlage der Erdgeschoße von möglichst 0,3 m bis 0,5 m über dem Straßenniveau.

## STADT RIETBERG, OT. MASTHOLTE BEBAUUNGSPLAN NR. 229.1

## „SCHLEPPHORST - ERWEITERUNG I“



Gemarkung Mastholte, Flur 9  
Übersichtskarte: M 1:5.000  
Maßstab: 1:1.000  
Planformat: 107 cm x 71 cm  
Planbearbeitung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
- R. Nagelmann und D. Tschmann -  
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/49939, Fax. 05242/400836  
Verfahrensstand:  
Satzung 06/99  
Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Na/Be