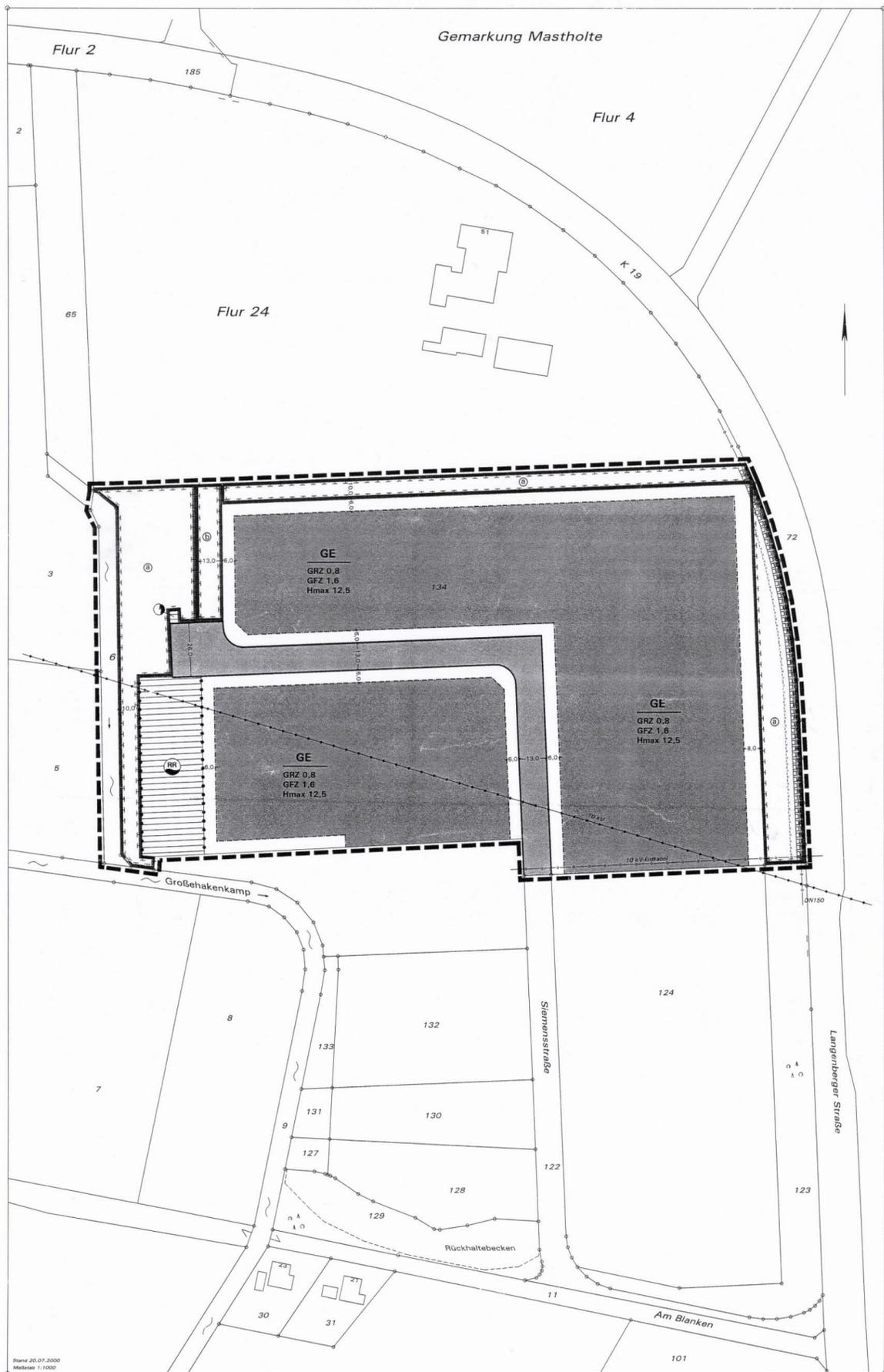


STADT RIETBERG, OT MASTHOLTE BEBAUUNGSPLAN NR. 262.1 "LÖHNER-ERWEITERUNG"



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), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);
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);
Planflächenverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbaurecht (LBO NW); § 9(1) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung v. 07.03.1995 (GV.NW S. 218) i.d.F. der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622);
Landeswassergesetz (LWG NW); Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW S. 622);
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 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahme: Büros und Verwaltungsgebäude werden gemäß § 8(3) BauNVO:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Gemäß § 1(5) BauNVO werden Nutzungen gemäß § 8(2) Nr. 3 und 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.
Vergünstigungen die gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier: 0,8
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), hier: 1,6
2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante EG-Fußboden, gemäß § 16(3) BauNVO
Als oberer Bezugspunkt gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen wie Schornsteine, Spänsunker etc. zugelassen werden.

- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- 5. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
5.1 Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken und Dauerstau für Löschwasser
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
6.1 Gewässerparzellen Großehankamp und namenloser Graben

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB):
1. Planungsziel: Gebietsengrünung / Abpflanzung
Maßnahmen (Details s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag): mind. 10 m breite Gebietsengrünung zur freien Landschaft und zur Hofstelle.
2. Planungsziel: Ausbildung von Extensivgrünland
Maßnahmen (Details s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag): Ausbildung eines ca. 13 m breiten Extensiv-Grünlandstreifen als Vorhaltung für eine mögliche nördliche Anbindung an die Langenberger Straße im Rahmen einer 2. Erweiterung des Plangebietes.

- 8. Fläche mit Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
8.1 Leitungsrecht für die bestehende Wasserleitung zugunsten des Versorgungssträngers. Die Fläche ist von Baumpflanzungen und Wallanschüttungen freizuhalten.

- 9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugelbietes
9.3 Maßangaben in Meter
9.4 Trafostation gemäß § 9(1)12 BauGB
9.5 Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13 BauGB.

- 10 kV-Erdkabel
9.6 In die Gebietsengrünung integrierte Zaunanlage mit einer mind. 2-reihigen standortheimischen Vorpflanzung zur Langenberger Straße hin. Gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NW i.V.m. 9(4) BauGB
9.7 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248): Anfallendes unverschlammtes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen wird durch die Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken zugeführt. In einem Teilbereich des Beckens wird ein Dauerstau für Löschwasser eingerichtet.

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)
1.1 Dachform und Dachneigung:
a) Hauptbaukörper als Wohn-, Büro-, Sozialgebäude etc.: Satteldach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach mit 20°-45° Dachneigung.
b) Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc.: Dachform wie a), außerdem Sheddach, Flachdach oder Puttdach, Dachneigungen allgemein freigestellt.
1.2 Dachgestaltung
Als Dachdeckung sind für das Hauptdach für Wohn-, Büro-, Sozialgebäude Beton- oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig. 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.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig. Für Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc. wird die Dachdeckung allgemein freigestellt.
Empfehlung: Bei Flachdächern mit einer Größe von mehr als 500 m² sollte - bei entsprechender statischer Eignung - eine extensive Begrünung vorgenommen werden. Die Dachdeckung ist auf die Fassadenanfertigung abzustimmen.

- 1.3 Fassadengliederung:
Gebäudefassaden sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge oder Versätze von mind. 0,5 m, durch Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel oder durch Rankhilfen und wirksame Fassadenbegrünung (Geeignete Arten: z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Blaugreen).

- 1.4 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften für Werbeanlagen:
a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
b) An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

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

- 2.1 Stellplatzanlagen und Feuerwehrrufarten:
a) 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. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eingelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
b) Je angefangene 6 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
c) Feuerwehrrufarten, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.ä. zu gestalten.
2.2 Einriedungen sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig, diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-reihig geschlossen durch Gehölze straßen-/ wegsseitig vorzupflanzen.

- 2.3 Gestaltung, Begrünung, Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortheimischer Gehölze zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch als Grünfläche angelegten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit 12-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

- 3.1 Grünflächen und Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. auch Pflanzliste S. 4).
3.2 Rasenflächen und zeitweise Betriebsflächen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorgehalten werden.
3.3 In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Rietberg empfohlen.
3.4 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
3.5 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücke und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
vorhandene Gebäude
10 kV-Freileitung (wird abgerüstet)

E. Sonstige Hinweise

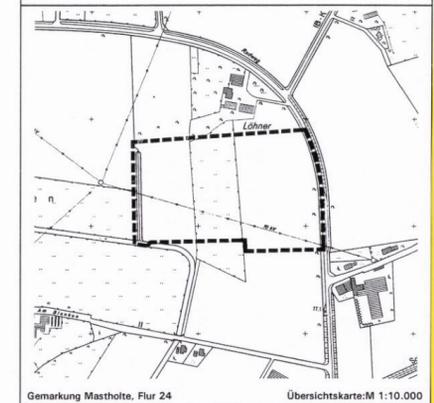
- 1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind nördlich und südöstlich der Langenberger Straße zwei Altlastungsflächen registriert. In diesem Bereich wurden feste Siedlungsabfälle abgelagert. Auswirkungen auf das Plangebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Bei Erdarbeiten ist im gesamten Plangebiet auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

Bäume I. Ordnung, Auswahl:	Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:		
Eberesche	Fraxinus excelsior	Schlehe	Prunus spinosa
Sand-Birke	Quercus robur	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Silber-Eiche	Quercus petraea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Walnuss	Juglans regia	Weißdorn	Crataegus monog.
Winterlinde	Tilia cordata		
Sträucher, Auswahl:			
Blechnobst div.	Rubus fruticosus	Liguster	Ligustrum vulgare
Brombeere	Corulus avellana	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monog.
Kornelkirsche			
Gehölze für Einriedungen, z.B.:			
Buchsbaum	Buxus sempervirens		
Feuerdorn	Pyracantha coccinea		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:			
Apfel: Besterfelder Renette		Birne: Gollerts Butterbirne	
Dülmener Rosenapfel		Kirsche: Westfälische Glockenbirne	
Jakob Leibel		Schneiders späte Kornelkirsche	
Kaiser Wilhelm		Morleienfeuer	
Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:			
Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum auerit
Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parnotenus tricusps.

1. Ausfertigung

STADT RIETBERG, OT MASTHOLTE: BEBAUUNGSPLAN NR. 262.1 „LÖHNER - ERWEITERUNG“



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 103 x 81 cm	Nord
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 5509-0, Fax. 05242 / 5509-39	Planungsstand: Satzung Oktober 2001 Gez.: Pr Bearb.: Na/Be	

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	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 18.05.2000 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 11.08.2000 ortsbüchlich bekanntgegeben worden.	Nach ortsbüchlicher Beteiligung wurden am 11.08.2000 durch Beschluss der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch die Rat der Stadt Rietberg am 18.05.2000. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2000 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschluss vom 09.11.2000 durch den Rat der Stadt Rietberg. Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 11.08.2000 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB am 16.08.2001 bis 16.08.2001 öffentlich ausliegen. Rietberg, den 16.08.2001 im Auftrage des Rates der Stadt	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 04.10.2001 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den 04.10.2001 im Auftrage des Rates der Stadt	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfüge der Bezirksregierung Detmold genehmigt. Aktenzeichen: Detmold, den	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(3) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 02.11.2001 ortsbüchlich 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 02.11.2001	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 20.7.2000 (bzgl. Flurstückschweiss) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. - mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bebauungsplan dargestellt. Rheda-Wiedenbrück, den 02.11.2001 Vermessungsamt Detmold, Bereich