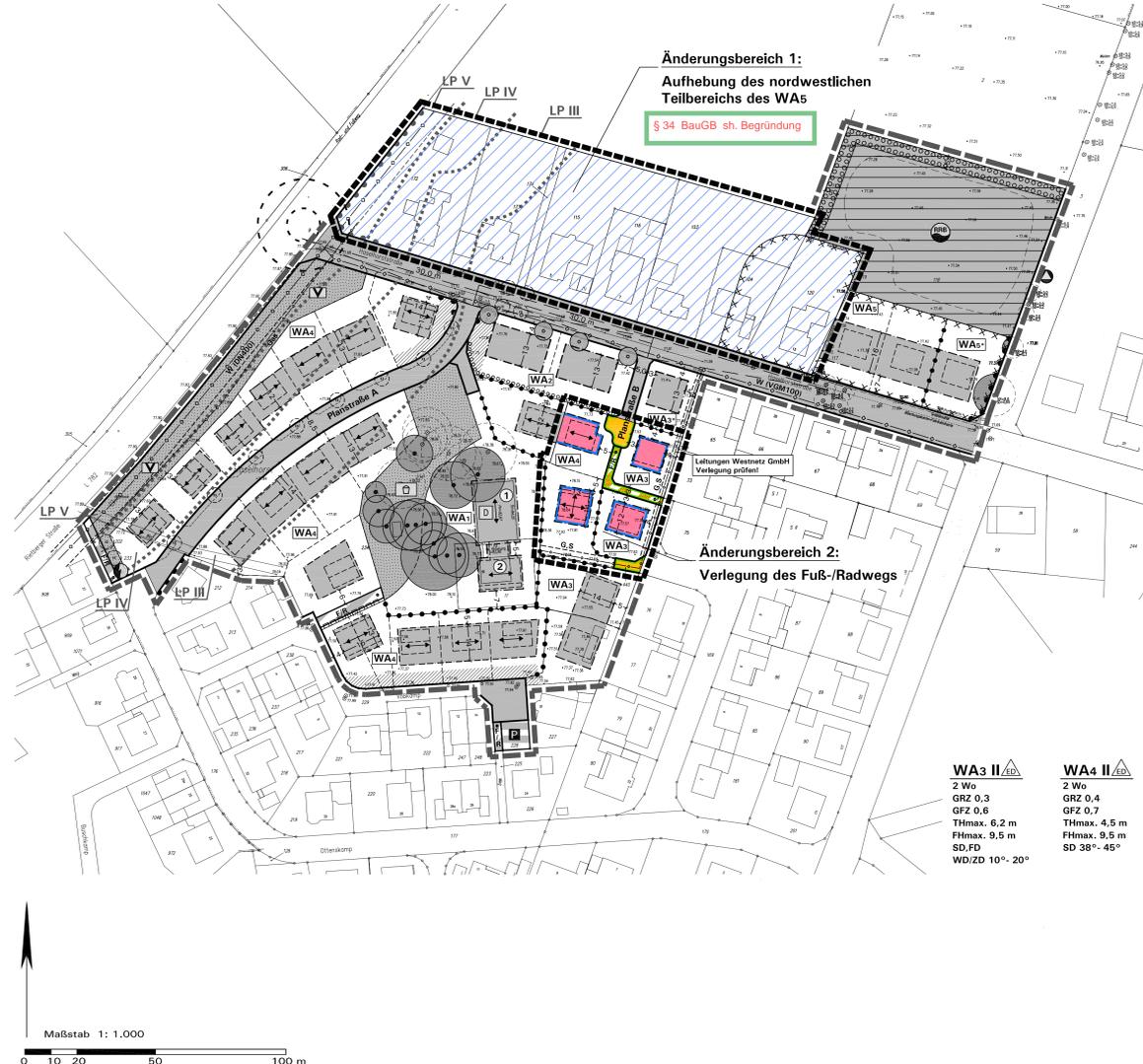


STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 288 "Hof Niggemeier", 1. ÄNDERUNG



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Rietberg, den</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom bis</p> <p>Rietberg, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Rietberg, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rietberg, den</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(1) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rietberg, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990.</p> <p>Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich</p> <p>(bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, den</p> <p>Vermessungsbüro Vormweg</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baumtanzverordnung (BaumtanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundnaturschutzgesetz (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);
Planungsverordnung (PlanV) 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 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 BauVVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
WA
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA3 und WA4 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert.
 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
GFZ 0,8
GFZ 0,8
II
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauVVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauVVO), hier Z Vollgeschosse als Höchstzahl
 Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA (§ 16 i.V.m. § 18 BauVVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
 Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut):
 Höchstmaß, hier z.B. 4,5 Meter über Bezugspunkt
 Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):
 Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
△
 Bauweise (§ 22 BauVVO):
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauVVO
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper:
 - parallel/traufständig zur Festsetzung der straßen-/wegseitigen Baugrenzen für das jeweilige Bauobjekt
 - parallel/traufständig oder senkrecht/giebelständig zur Festsetzung der straßen-/wegseitigen Baugrenzen für das jeweilige Bauobjekt

5. Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
 Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrchten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 Hausanschlüsse (Gas, Strom – genaue Lage nicht eingemessen) der Westnetz GmbH mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht zu Gunsten der Westnetz GmbH – Verlegung prüfen!
 Hinweis: Vor Bau-, Gelände- und Unterhaltungsarbeiten im Bereich der Leitungstrassen sind frühzeitig Abstimmungen mit den Betreibern erforderlicher Sicherheitshinweise und technische Merkblätter sind einzuholen und zu beachten!

6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB und nachrichtliche Übernahme
 Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilflächen
 Maßangaben in Meter, z.B. 4 m
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche dieser 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

7. 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 Flächeneintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
 - Satteldach (SD), Dachneigung hier z.B. 38° bis 45°, ein Krüppelwalm als SD-Sohlenform ist im WA4 im gesamten Umfeld des Hofes Niggemeier unzulässig
 - Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°
 - Walmdach oder Zeltdach (ZD) mit jeweils 10° bis 20° Dachneigung.

8. Kennzeichnung vorbelasteter Bereiche (§ 9(5) BauGB)
 Kennzeichnung der durch Immissionen vorbelasteten Bereiche (§ 9(5) BauGB):
 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche im Bereich der östlichen Randlage im WA5, siehe F.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Höhepunkte
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Höhenpunkte und Einmessung Hofgebäude in Meter über NNH (Normalhöhenull), Höhenystem DHHN 92, Einmessung: Verm.-Ing. Vormweg

2. Planerische Darstellungen und Hinweise
 Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung parallel zu Planstraßen bzw. Baugrenzen festgesetzt ist)
 Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung).
 Achtung: bei Hinterliegergrundstücken Erschließung und Rangierflächen berücksichtigen!
 Fuß-/Radweg mit Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Ausführungsplanung)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauVVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauVVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauVVO ausgeschlossen (Gartenbaubetrieb, Tankstellen).

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 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) **entfällt**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauVVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauVVO): Die maximal zulässige Trauf-, Wand- und Firshöhe in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA3 und WA4 des WA.
 - Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - 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 Dachausbaus des obersten Voll-/Staffelgeschosses.
 Bezugshöhen in den Teilflächen des WA:
 WA3 und WA4, Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßengrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB: Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
 Hinweis: Die Erschließungsplanung als Grundlage der Höhenermittlung wird durch die Stadt Rietberg, Räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall, erstellt und wird dort für die künftigen Bauherren zur Information bereit gehalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauVVO)
3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauVVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) gemäß § 12 BauVVO:
 a) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
 b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)** müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von Straßen und Fuß-/Radwegen zu wahren. Garagen mit schraffierter Bereich gemäß a), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölsen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.

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 in WA-Teilflächen: 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 Dachanschnitte, 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 Dachterasse gelten nicht als Dachaufbauten.
 b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien)** allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufeneinlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengesamt. Vom Orginal ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Orginal: 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 Beton- oder Tonziegel (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbklassen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
 - **dunkelgrün:** soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schiefelgrün,
 - **dunkelblau:** soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwarzgrün,
 - **dunkelgrün:** 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 Dachformen sind *Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat-Glossur, Glossur, Hochglanz-Glossur, Schwarz-Matt-Glossur*.
 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/Carpports 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 Gestaltung der Außenwände in den Teilflächen WA3 und WA4: Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind flächendeckend Putz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenelemente sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenelemente (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. (Hinweise/Beispiele: Bauteile wie Gauen, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenelemente wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse.)

1.4 Sockelhöhe in den Teilflächen WA3 und WA4: Die zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauVVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern in den Teilflächen WA3 und WA4: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundausgaben 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 6 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 5 m Breite.
 c) Werden mehrere Stellplätze unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet („Senkrecht-Aufstellung“), so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 288, der im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben wird und zukünftig nicht mehr Teil des Plangebietes ist.

2.2 Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind in allen Teilflächen des WA mit mindestens 1 standortheimischen Laubbäum (Hochstamm, mindestens Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angelegte 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 Abplanzungen, Holzblenden und begrenzte Rankergrise oder durch feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist. Materialabwägungen können zugelassen werden.

2.4 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen in allen Teilflächen des WA:
 a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenabplanzungen müssen über mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (bei mehrgliedrigen Hecken auch zwischen den Pflanzenreihen) sind Kombinationen mit Drahtgelenk oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenhöhe erreichen darf. Die Außenkanten der Trockenmauer 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 Straßenebene bzw. Geländeebene zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt G.7, diese Vorschrift b) gilt nicht für Vorgärten).
 c) **Vorgesichlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere:** Heiblicke, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Felsenahorn.
 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 NRW. Zuwerdungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB - Vorbelastung durch Immissionen

1. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche im Osten - Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB:
 Auf den östlichen Baugrundstücken im Bestand und im WA nördlich der Haselhorststraße kann es zeitweise zu Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen (landwirtschaftlicher Betrieb Haselhorststraße 27 im Osten mit genehmigter, aber derzeit nicht ausgeschöpfter Tierhaltung, Hähnchenmastbetrieb im Nordosten in ca. 600 m Entfernung, allgemeine landwirtschaftliche Arbeiten). Diese Auswirkungen sind in der Randlage zum Außenbereich wie in einer Vorkategorie und können darüber hinaus mit höher liegen als in einem Wohn-/Mischgebiet im Innenbereich oder in städtischen Gebieten (siehe auch Begründung).
 Hinweis: Für Wohn- und Mischgebiete gelten gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie GfRL („Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionsmissionen - Geruchsimmisionsrichtlinie“) in der Fassung vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008) i. A. landwirtschaftliche Gerüche von 10 % der Jahresgrenze als Grenze zur sog. „erheblichen Belastung“, die eingehalten werden sollte. Bei Dorfgebieten werden jedoch bis zu 15 % der Jahresgrenze zu Grunde gelegt, dieses wird auch in dieser Ortsrandlage als vertretbare ortsübliche Belastung angesehen.
 Auf der Hofstelle Haselhorststraße 27 ist in der Baugenehmigung ein Tierbestand von ca. 20 St. Milchvieh, 40 Mastschweinen, 30 Hühnern beschrieben, der aber derzeit nicht ausgeschöpft wird. Dafür werden zeitweise rund 50-100 Gänse im Freiland gehalten, die aber deutlich geringere Geruchsimmisionsmissionen verursachen.

G. 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, Baugrunderforschungen 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, Kampfmittel-funde können nie völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelbefunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
3. Bodendenkmale:
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdschichtliche Bodeneindeckung (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5300250) 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 Kellerbereiche 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 Regenwasserzuleitungsanlagen 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 besondert zu kennzeichnen.
5. Brandschutz, Löschwasseremerge:
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DWG, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasseremerge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
6. Ökologische Belange und Artenschutz:
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieempfang, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutungsvollen Gehölzen sowie extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenelementen. Bei Grenzgrängen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
 Auf den Artenschutzbeitrag zum 6-Plan Nr. 288 mit Aussagen zum Schutz v. a. von Fledermäusen und der Aafvanna wird ausdrücklich verwiesen.

Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenbeleuchtungen:
 In Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmitel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmiteln zählen insbesondere Natriumdampf Lampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktüblichen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, können nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweises Abschalten etc. in Frage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
 Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufuchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wäldchen, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

7. 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 von den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Siderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



8. Stellplatzsatzung
 Die „Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen – Stellplatzsatzung“ vom 07.07.2016 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 288 „Hof Niggemeier“ ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 288. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 288 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

