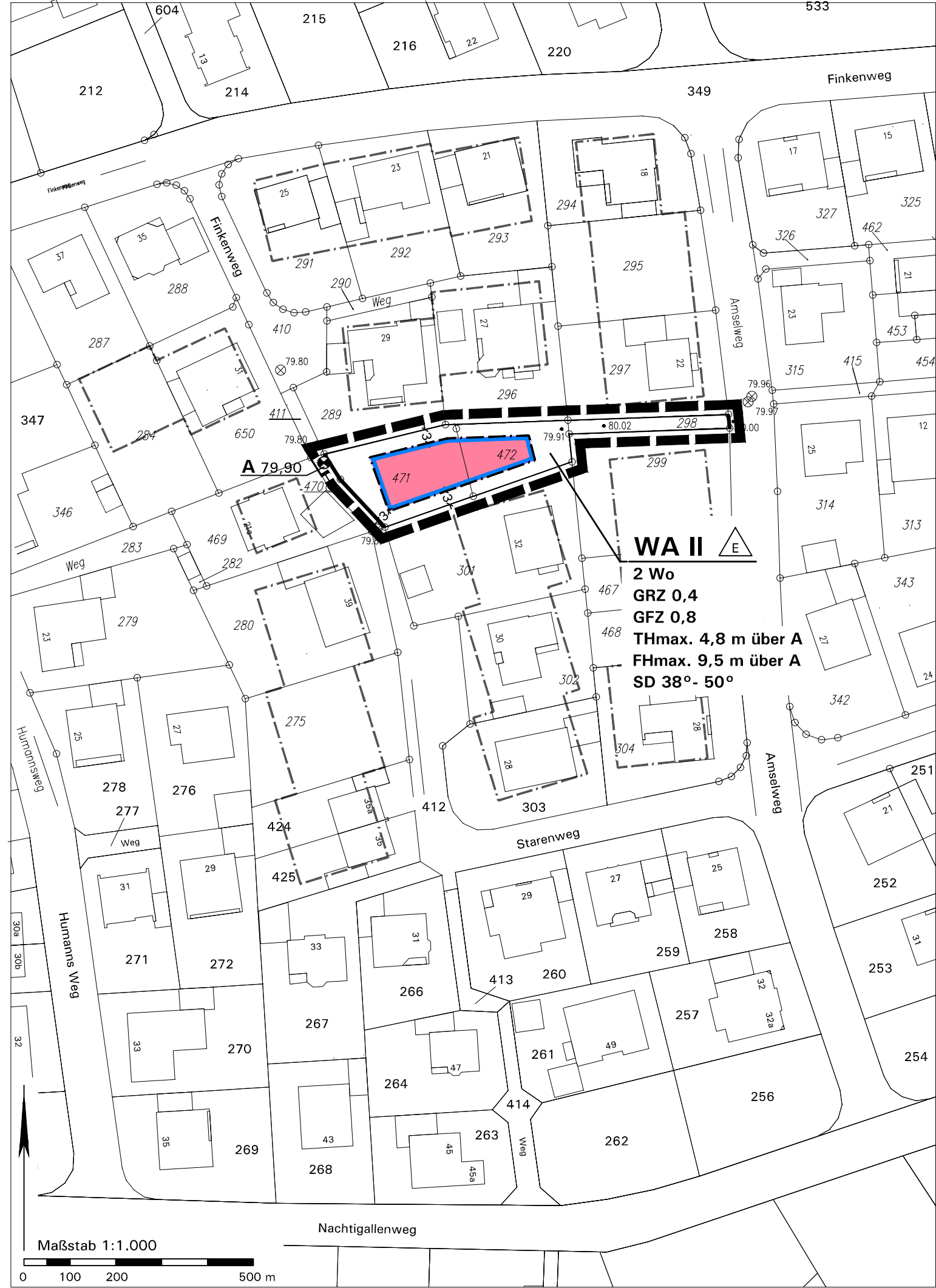




Stadt Rietberg, Bebauungsplan Nr. 235 "Nachtigallenweg" - 49. Änderung

Die 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235 „Nachtigallenweg“ überplant den Ursprungsbebauungsplan nebst Änderungen im Änderungsbereich vollständig. Mit Inkrafttreten der 49. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 235 einschließlich seiner Änderungen in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 49. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- 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 2018)** i. d. F. vom 21.07. 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Planungsrechtliche Festsetzungen dieser 49. Änderung

- WA

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- 2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO):

 - durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,8

Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier 0,8
- II

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß hier: 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)**
- THmax. 4,8 m

maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), hier: 4,8 m
- FHmax. 9,5 m

maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= maximal zulässige Gebäudehöhe, Oberkante First), hier: 9,5 m

- A 79,90

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen: Als Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der gemäß Plankarte festgesetzte **Bezugspunkt A** (= eingemessene Kanaldeckel) mit einer Höhe von **79,90 m ü. NHN**.
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Geltungsbereichsgrenze** der 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 235 (§ 9(7) BauGB)
- Maßangabe in Meter**
- Dachform der Hauptbaukörper mit zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag**
- SD 38°- 50°

Satteldach, Dachneigung 38°- 50°

Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab einer Dachneigung von 22° Betondachsteine/Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben 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*.

Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Hinweis: Das RAL-Farbregister wird in der Stadtverwaltung – Abteilung Räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfallwirtschaft in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Im Urplanwerk (Bebauungsplan Nr. 235 nebst Änderungen) festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen (*Übernahme nicht lagegenau!*)

Hinweise

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr.2 BNatSchG zu beachten.

Verfahrensvermerke:	
Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) BauGB	
Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Rietberg, den	Im Auftrag des Rats
.....	
Bürgermeister	Ratsmitglied
Frühzeitige Beteiligung	
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) BauGB über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom bis Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt.	
Rietberg, den	
.....	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung gem. § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	
Rietberg, den	
.....	Bürgermeister
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	
Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Rietberg, den	Im Auftrag des Rats
.....	
Bürgermeister	Ratsmitglied
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	
Der Beschluss dieser Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der geänderte Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.	
Rietberg, den	
.....	Bürgermeister
Plangrundlage	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	
Gütersloh, den	
.....	Vermessungsbüro Vormweg

Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	
Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Entwurf November 2019