



Stadt Rietberg, Bebauungsplan Nr. 4 "Pulverdamm" - 34. Änderung

Die 34. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pulverdamm“ überplant den Ursprungsbebauungsplan im Änderungsbereich vollständig. Mit Inkrafttreten der 34. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern die 34. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
- 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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Planungsrechtliche Festsetzungen dieser 34. 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 bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 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. 4,5 m** **maximal zulässige Traufhöhe** in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)), z.B. 4,5 m
- FHmax. 8,5 m** **maximal zulässige Firsthöhe** in Meter (Oberkante First), z.B. 8,5 m

- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel-, Walm- und Pultdächern bzw. der Firstpunkt bei Zeltdächern sowie die Oberkante Attika bei Flachdächern.
- Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:** Oberkante Fahrbahnmitte der Pater-Walther-Straße bzw. des Pulverdamms, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Private Verkehrsfläche**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Geltungsbereichsgrenze der 34. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (§ 9(7) BauGB)**
- Maßangabe in Meter**

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

- Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag**
SD 45°- 55° **Satteldach, Dachneigung 45°- 55°**

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Zulässig ist im WA1 das Satteldach (SD), Dachneigungen gemäß Eintrag in der Plankarte; im WA2 sämtliche Dachformen und Dachneigungen.

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-Farbbregister 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.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Im Urplanwerk (Bebauungsplan Nr. 4) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche

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:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Maßstab: 1:1.000 **Planungsstand: Februar 2014**