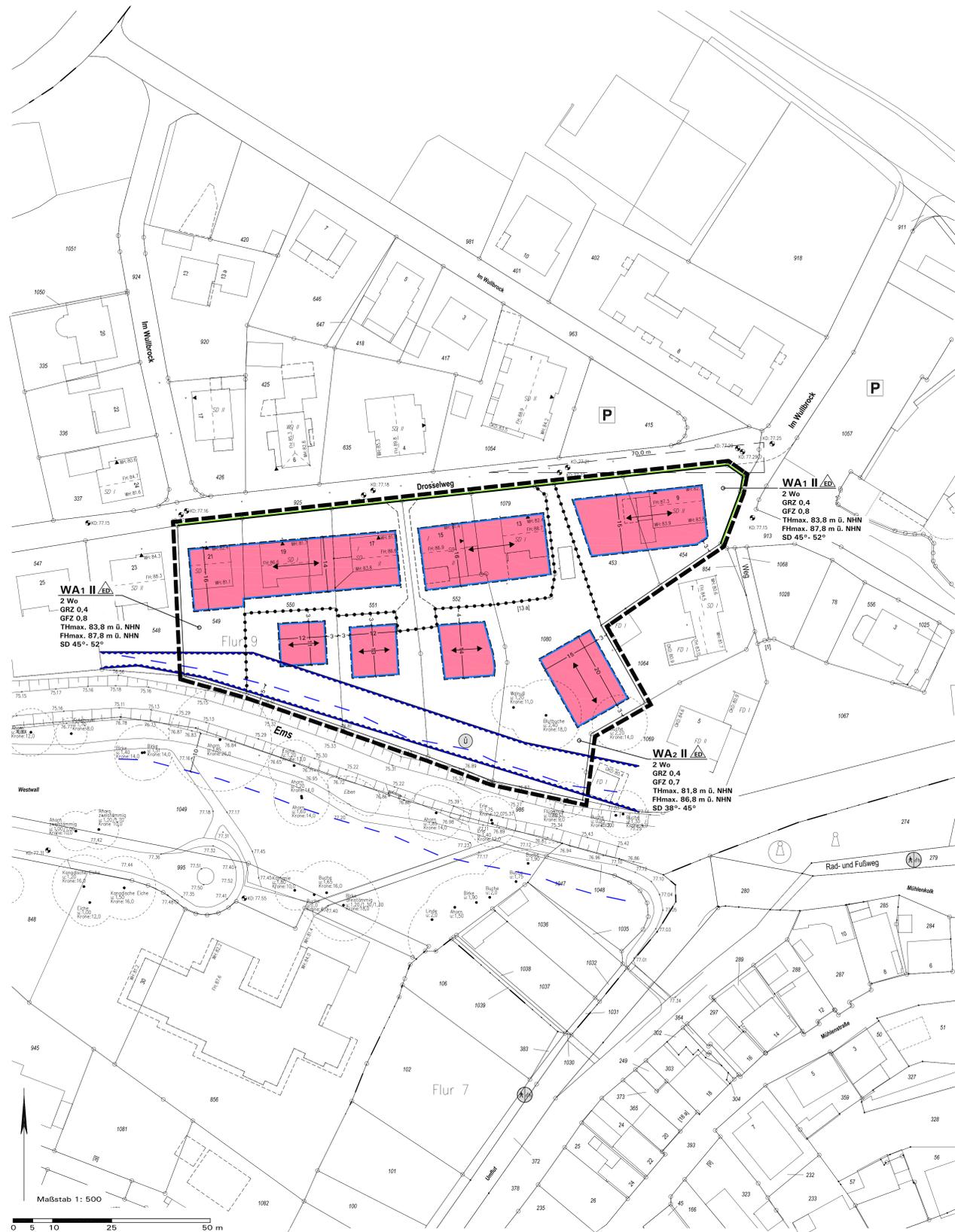


STADT RIETBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 236 "Wullbrock", 5. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. 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); Bundesnaturschutzgesetz (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); 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 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 wasserrechtlicher 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90); 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 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung O.1.1, Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert.
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung O.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
 - 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
 Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
 - Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 83,8 m über NNH
 - Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 87,8 m über NNH
 Zulässige Firsthöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut):
 - Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 83,8 m über NNH
 - Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 87,8 m über NNH
 Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First):
 - Höchstmaß in Meter über NNH, hier z. B. 87,8 m über NNH
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfirststrichung und Gebäudeängslänge der Hauptbaukörper
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
 Abgrenzung der Teilflächen WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante statisch freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).
 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- 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 Pläneintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
 - Satteldach (SD), Dachneigung hier z. B. 45° bis 52°
- Nachrichtliche Übernahmen und Vermerk (§ 9(6a) BauGB)**
 Nachrichtliche Übernahme: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ems
 Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 31 LWG und in Abtimmung mit der Absteckung der Baulinien und Fassadenanteile sind hierzulande einzuhalten (Nördlich entlang der Ems 5 m breit und südlich 10 m breit ab eingemessener Böschungsoberkante), siehe Hinweis F.8

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Höhenpunkte**
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Eingemessene Baumstandorte (Ermessung Verm. Ing. Möller)
- Planimerische Darstellungen und Hinweise**
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
 Hinweis: Für die Hinterhofgärten/Grundstücke sind ausreichende Rangier-/Wendemöglichkeiten vorzuhalten. Gemeinsame Erschließungswege werden empfohlen.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, 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): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA1 und WA2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude/Einzelhaus bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnfläche zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
 a) Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92); Die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First (Satteldach).
 b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92): Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 2.2 Ermittlung des oberen Bezugspunktes je Baugrundstück in allen Teilflächen des WA: Zulässiges Höchstmaß für Trauf-/Firsthöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Eine Bezugshöhe ist daher nicht erforderlich.
 2.3 Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**
 3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) 5.3 BauNVO: Für Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
 3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA 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 Straßen zu wahren.

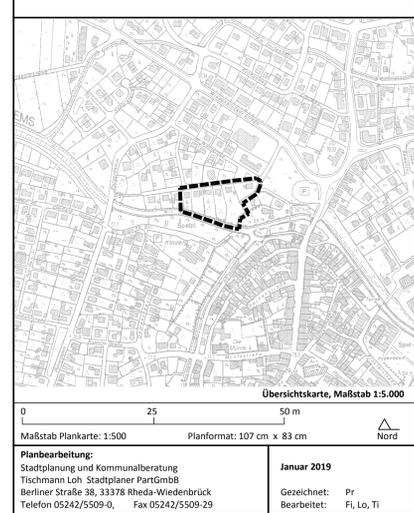
E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 1.1 Dachformen und -neigungen in den Teilflächen des WA: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungstabellen in der Plankarte. Bei Nebengebäuden (= Gebäude von untergeordneten Bautellen, Anbauten, Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.
 1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:
 a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufeneinlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengefasst. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
 c) Firstoberkante von Nebengebäuden: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 d) Als Dachdeckung für geeignete Dächer ab 22° Neigung sind Betondecksteine oder Tonziegel roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
 - dunkelgrün: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schiefergrün,
 - dunkelblau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.
 Glanzend glasierte oder glanzlos lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
 Hinweis: typische Produktzeichnungen für glänzende Dachhähnen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
 Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:
 Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung (gilt auch für Nebenanlagen) 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 Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 12,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 0,8 m einhalten.
- Gestaltung der Außenwände in allen Teilflächen des WA:** Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind Flächenputz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dächer, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelfestschosse.)
 1.4 Sockelhöhe in allen Teilflächen des WA: Die zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über den höchsten Anschnitt des vorhandenen Geländes betragen.
 1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern in allen Teilflächen des WA: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundausguss Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 1.6 Abweichungen (§ 86(5) BauO NRW) von den Gestaltungsfestsetzungen gemäß E.1: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen von den Punkten E.1.1 bis E.1.5 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.
 2. **Gestaltungs- und Befplanzungsvorschriften (§ 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 5 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 3 m Breite.
 2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpfanzungen, Holzblenden und begrünte Rankerläste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Materialabweichungen können zugelassen werden.
 2.3 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen in allen Teilflächen des WA:
 a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartennutzfläche (bei mehrgliedriger Hecke auch zwischen den Planzeilen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenhöhe erreichen darf. Die Außenkanten der Trockenmauern 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 0,6 m über Straßenoberkante bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt F.3, diese Vorschrift (b) gilt nicht für Wohnanlagen).
 c) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.
 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. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

- Stellplatzsatzung**
 Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen - Stellplatzsatzung 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.
- Altlasten:**
 Im Plangebiet sind keine Altlasten 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 Bundesbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- Kampfmittel:**
 Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenveränderungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen. Tieflarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, Kampfmittel-funde können nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelbefunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- Bodendenkmale:**
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenveränderungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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 Kellergehäuse 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 Regenwasserzuleitungen 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 besonders zu kennzeichnen.
- Brandschutz, Löschwasserange:**
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DWG, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasserange für zwei Stufen zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- Ökologische Belange und Artenschutz:**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieversorgung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechnik oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutenden Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
 Straßenaumbelichtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin). Grundsätzlich sind Beleuchtungen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstrahlung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden sowie Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten zu minimieren (z. B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.
 Gemäß BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze sowie Röhrichte zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen wie beherrschende angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Dabei sind Verluste der örtlichen Nist-/Friedermauskästen durch ein vorsichtiges Umhängen oder einen gleichwertigen Ersatz (nach erfolgter Prüfung durch einen Fachmann) mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans auszuschließen.
- Gewässerschutz:**
 Der Kreis Gütersloh, Abteilung Tiefbau - Kultur und Wasserbau weist darauf hin, dass gemäß des Umsetzungsplans (Ufpl) der Kooperation DT, 19 der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRL) ein Trittstein im Bereich der Ems geplant ist. Daher ist gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31 LWG NRW auf der Nordseite der Ems ein 5 m und auf der Südseite ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß als Böschungsoberkante des Gewässers von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Vorhandene heimische Ufergehölze sind zu erhalten.
- Definition Vorgarten:**
 Vorgarten (VG) = nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorhandener Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Schicke). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 236 „Wullbrock“ hier: 5. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Rietberg, den Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Rietberg, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom ortsüblich ausgestellt. Rietberg, den Bürgermeister	1. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB vom erneut öffentlich ausgestellt. Rietberg, den Ratsmitglied	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den Im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den Bürgermeister	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Flurstücksnachweis) (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Günnar Möller/ B. Johann auf der Heide
---	---	--	---	---	---	---