Ersatzmaßnahmen

Das Maß der erforderlichen Ausgleichsflächen kann innerhalb des Plangebietes nur zum Teil erfüllt werden. 3,0 Hektar müssen als Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet gesetzt werden.

Diese Flächen befinden sich im Ortsteil Mastholte (Gem. Mastholte, Flur 17, Flurstück 26), nahe der südlichen Stadtgrenze zu Lippstadt (s. Übersichtskarten 5, 28 u. 29). Es handelt sich hierbei aktuell um einen Acker von rund 4 Hektar Gesamtfläche, der zwischen der Hofanlage Kleeschulte im Süden und einem Seitengraben des Hauptentwässers im Norden liegt.

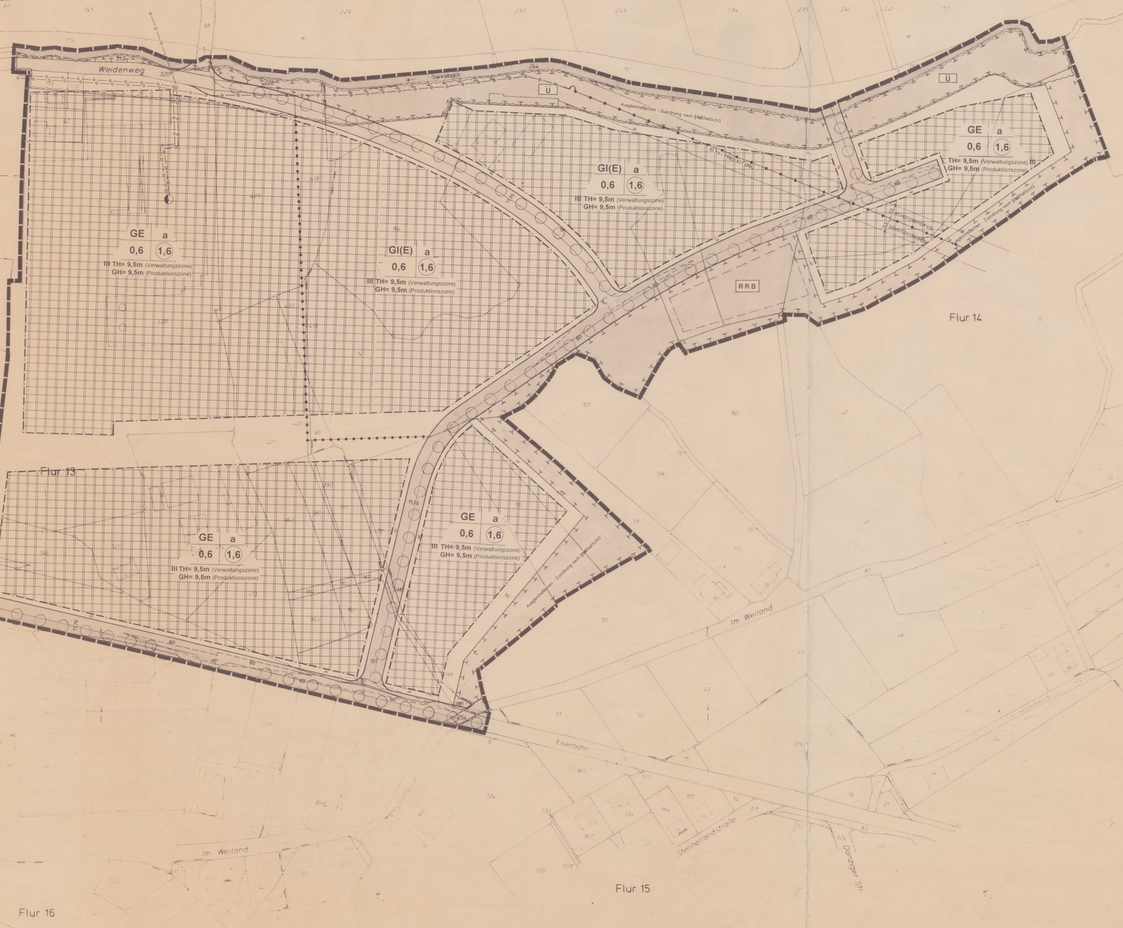
Karte 1: Lage der Ersatzfläche im Ortsteil Mastholte (M 1:25.000)

Karte 2: Ersatzmaßnahmen am Hof Kleeschulte, Mastholte (M 1:5.000)

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung

2. Landschaftspflegerischer Begleitplan



Plangrundlage:

Örtliches Aufmaß Vermessungsbüro Bureik, Wilhelmstrade 25, 33378 Rheda - Wiedenbrück, ObV im Oktober 1992, ergänzt am 25.03.1994.

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes sowie geändert und ergänzt durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (als Maßnahmengesetz zum BauGB von 28.04.1993 BGBl. I S. 622) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124)

- § 4 des Landschaftsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.1993 (GV NW S. 740)

- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß RdErl. d. MURL v. 21.03.1990.

2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauausse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von max. 500 qm zulässig.

GI(E) Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem Industriegebiet Betriebe nach den Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NW nicht zulässig.

Zulässig sind außerdem
1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauausse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GI(E) Gebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von max. 500 qm zulässig.

Die Grundstücksflächen der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Industriegebiete sind in Bauzonen festgesetzt:

- eine zu begründende 3,0 m tiefe nicht bebaubare Vorzone, die durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden darf,

- zur städtebaulichen Gliederung dürfen entlang der Erschließungsstraßen nur Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume und Wohnungen errichtet werden mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze und max. Traufhöhe von 9,5 m, gemessen von der gewachsenen, d.h. unveränderten Geländeoberfläche an der Erschließungsseite. Der Schnittpunkt wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. wegen des innerbetrieblichen Arbeitsablaufes) kann die Anordnung der Gebäude abweichend davon zugelassen werden,

- daran anschließend sind nur Produktions- und Lagerhäuser, Lager-, Werk- und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

  Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m, gemessen von der gewachsenen, d.h. unveränderten Geländeoberfläche an der Erschließungsseite. Der Schnittpunkt wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für notwendige technische Bauteile wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Silos und Belichtungskuppeln.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

0,6 zulässige Grundflächenzahl

Bei ggf. ausnahmsweise zugelassenen Überschreiten der GRZ sollte eine Dach- und Fassadenbegrünung als Ausgleich erfolgen. Da sei denn, es sprechen hygienetechnische Gründe dagegen.

1,6 zulässige Geschoßflächenzahl

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper aneinandergebaut werden. Baukörpern über 50 m Länge sind zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Elektrizität (vorh. Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

10 KV Freileitung

10 KV Kabel

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche:
Mindestens 1,5 m der Vorzone und die Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von mindestens 2,0 m auf dem jeweiligen Grundstück sind als Vegetationsstreifen einzugrünen und auf 20-50 % der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen (Sennebach)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Vormerkung:
Regenrückhaltebecken

Ü Überschwemmungsgebiet

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen gem. § 4 Landschaftsgesetz NW. Die Realisierung des bebauungsplans Nr. 260 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" führt gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Bewertung des Eingriffs und die notwendige Kompensation sind in den Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, dargestellt.

anzupflanzende Bäume

3. Baugestalterische Festsetzungen

Fassaden / Materialien

- Mauerwerk
- Putz
- Holz
- Glas
- Trapezbleche und Titanzinkbleche

Betonfassaden sind ausschließlich mit kleinteiligen Gliederungen und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

Bei Stahlkonstruktionen mit einpebbelten Blechen oder ähnlichen Baukonstruktionen sollten abschnittsweise Fassadenbegrünungen mit Rankhilfen durchgeführt werden.

Dachform / Dachneigung /Dacheindeckung

Büro-, Sozialgebäude oder ähnliche Geschoßbauten:
Satteldach, Dachneigung 30-45°, Dacheindeckung mit Tonziegeln oder Betondachsteinen, Wellternit oder Metalldach in naturroter, brauner oder schwarzer Farbe
Pyramidendach, Dachneigung und Dacheindeckung wie vor.
Pultdach, Dachneigung 25-35°, Dachmaterialien wie Satteldach

Hallen
Sheddach, Dachneigung bis max. 25°
Flachdach sowie vorgenannte Dachformen

Baukörpergliederung

Der einzelne Baukörper soll ca. alle 10,0 m vertikal gegliedert werden z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versatz, Öffnungen, Gliederbänder und/oder Materialien wie Trapezblech, Titanzinkblech oder Rankhilfen.

Stellplatzbegrünung

Nach jeweils 4 Stellplätzen ist ein Baum mit einem Stammumfang von 10 cm im Pflanzbeet anzupflanzen.

Versiegelung

60 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 15 % der gesamten Grundstücksfläche, sind unversiegelt auszubilden und landschaftsgerecht zu begrünen.

Reserveflächen, ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen, nicht pflegebedürftigen Initialvegetation zu begrünen. (Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden o. ä.) oder als Grünflächen mit weitgehend natürlicher Entwicklung zu belassen.

Stellplätze und Fußwege sind durch Anlegen mit wasserdurchlässigen Materialien nur so gering wie möglich zu versiegeln.
Stellplätze: Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.
Fußwege Natursteinpflaster, Ziegelpflaster, Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sollten an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchbepflanzungen bzw. freiwachsende Hecken gewählt werden. Zulässig sind auch Zäune bis max. 2,0 m Höhe.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unter der Traufe angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,15 m vor der Wand- bzw. Vorderfläche liegen. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig. Firmentypische Symbole sind als Ausnahme mit Zustimmung der Stadt Rietberg auch darüber hinaus zulässig. Die Höhe der Werbeanlage sollte 1,0 m betragen, die Länge max. 10,0 m.

4. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

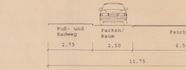
Z. B. s Maßzahl (im m)

vorhandene Bebauung

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist zu abdrosseln.

Die Straßenverkehrsfläche soll aufgeteilt werden in Fuß- und Radweg / Grün- bzw. Parkfläche / Fahrbahn



Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0521/5208292) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

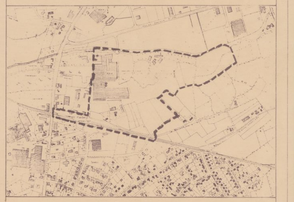
Größe des Plangebietes: 30 Ha

Gemarkung: Rietberg	Flur: 13, 14
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen gem. § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage:	Diesem Bebauungsplan liegt gem. § 1 (2) BauGB und § 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 die Katasterkarte im Maßstab 1:1000 zu Grunde. Rietberg, den 28.10.1992 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kreis Gütersloh — Katasteramt	Rietberg, den 28.10.1992
Stadt Rietberg, den 22.10.1992	Im Auftrage: Im Auftrage:
Im Auftrage: Im Auftrage:	
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 28.01.1993 bis 26.02.1993 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.4.94 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 28.01.1993 bis 26.02.1993 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.4.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Rietberg, den 28.05.1994	Rietberg, den 28.05.1994
Im Auftrage: Im Auftrage:	Im Auftrage: Schwabe
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 4 (2) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) vom Rat der Stadt Rietberg am 17.06.94 beschlossen worden.	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 4 (2) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) vom Rat der Stadt Rietberg am 17.06.94 beschlossen worden.
Rietberg, den 04.07.1994	Rietberg, den 04.07.1994
Im Auftrage: Im Auftrage:	Im Auftrage:
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 (3) BauGB mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 genehmigt.	Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 (3) BauGB am 28.12.1994 durch Bekanntmachung vom 12.01.1995 Az. 32.2.41-2401/29 genehmigt.
Detmold, den 22.12.1994	Detmold, den 22.12.1994
Im Auftrage:	Im Auftrage:
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 genehmigt.	Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 (3) BauGB am 28.12.1994 durch Bekanntmachung vom 12.01.1995 Az. 32.2.41-2401/29 genehmigt.
Die Genehmigung ist mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 unter Auflagen genehmigt worden.	Die Genehmigung ist mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 unter Auflagen genehmigt worden.
Rietberg, den 22.12.1994	Rietberg, den 22.12.1994
Im Auftrage:	Im Auftrage:
Die Genehmigung ist mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 unter Auflagen genehmigt worden. Die Auflagen sind ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Genehmigung ist mit Verfügung vom 22.12.1994 Az. 32.2.41-2401/29 unter Auflagen genehmigt worden. Die Auflagen sind ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rietberg, den 22.12.1994	Rietberg, den 22.12.1994
Im Auftrage:	Im Auftrage:
Stadtbaurat: Schwabe	Stadtdirektor: Schwabe

Stadt Rietberg

Bebauungsplan Nr. 260
"Gewerbegebiet Am Bahnhof"
- Teilbereich A -

AUSFERTIGUNG



Norden

0 10 20 30 40 50 60m

Maßstab im Original 1 : 1000

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld - Sennestadt, Wenthofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

BERIES DREES PARTNER
Architekten Stadtplaner