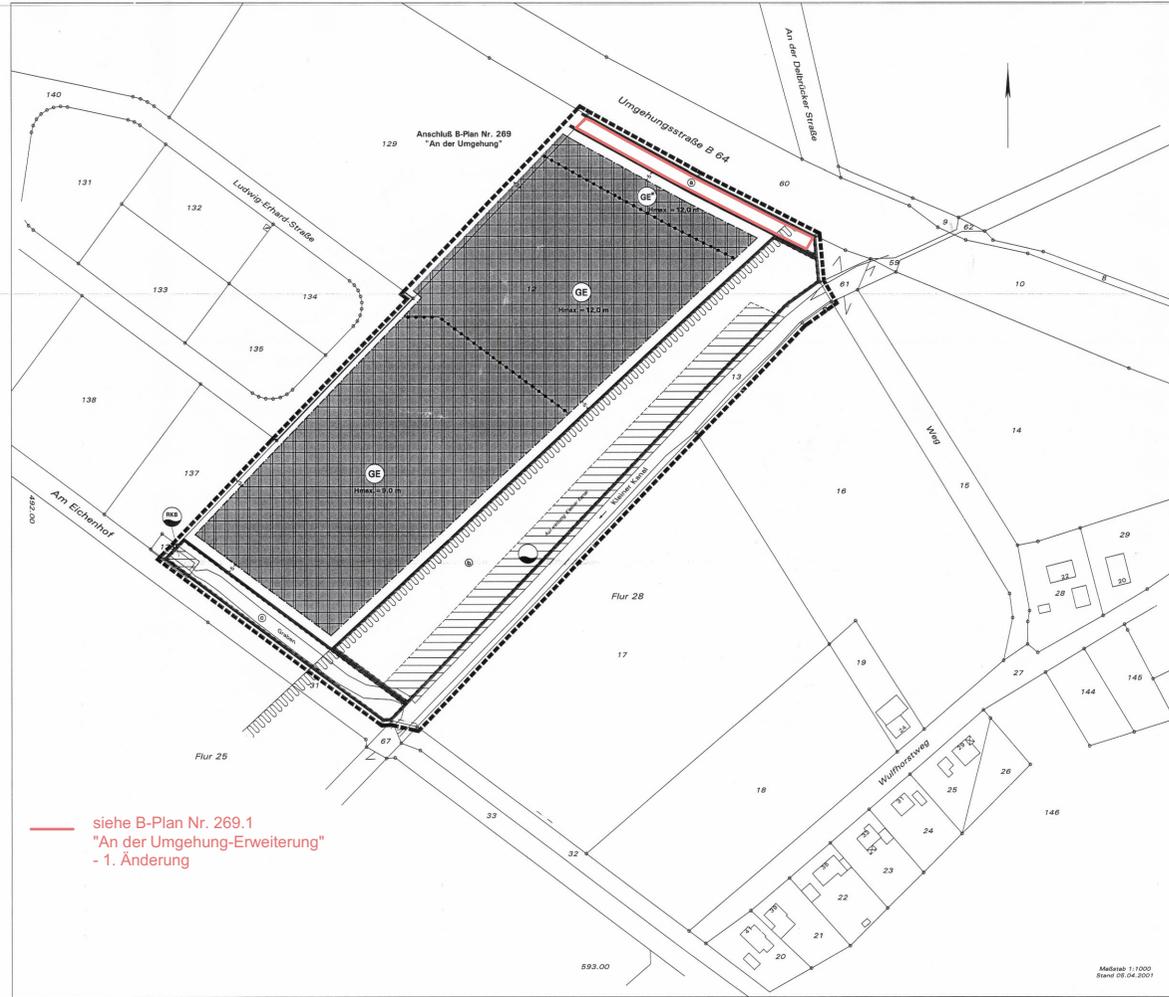


STADT RIETBERG, KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 269.1 "AN DER UMGEHUNG - ERWEITERUNG"



siehe B-Plan Nr. 269.1
"An der Umgehungs-Erweiterung"
- 1. Änderung

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.09.2001 (BGBl. I S. 1900)
Baumzonenverordnung (BaumZV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1993 (BGBl. I 1981 S. 58)
Landesbauordnung (LBO/NRW): in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.2000 (GV.NRW S. 439, 448)
Landeswassergesetz (LWG) NRW: Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 528)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. Bau-NV

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Zulassung: siehe § 9(2) BauGB
 1. Gewerbegebiet (GE) für:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungskategorie.
Ausnahmsweise können gemäß § 9(3) BauGB zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufwache- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundrissen und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen sind in der Kubatur der Betriebsgebäude baulich zu integrieren.
 2. Verkaufsstellen mit zentralen oder seitlichen Eintritten im Zusammenhang mit Betrieben, wenn die Verkaufsstelle der Produktion bzw. Lagerfläche untergeordnet ist.
Gemäß § 1(1) Bau-NV werden Nutzungen gemäß § 9(2) Nr. 3 u. 4 im Plangebiet ausgeschlossen:
 1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungstätten die gemäß § 8(3) Nr. 3 Bau-NV ausnahmsweise zugelassen werden können und gemäß § 1(1) und (6) Bau-NV überwiegend nicht zulässig.
Gemäß § 1(1) Bau-NV werden Nutzungen sowie Wohnfläche für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe oder Art gemäß § 9(2) Nr. 1 Bau-NV

Wohnungen für Aufwache- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsleiter sind gemäß § 9(3) Nr. 1 Bau-NV innerhalb der mit GE besonders gekennzeichneten Fläche auch als Ausnahmen nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 2.1 **Grundsatzmaß (GR)** (§ 11, 19 Bau-NV): hier 0,7
 2.2 **Baumstammmaß (BMZ)** (§ 11, 16, 20 Bau-NV): hier 5,0
2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante EG-Fußboden, gemäß § 16(3) Bau-NV: Als oberer GR in nach Dachform, Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche bzw. der obere Abschluss der Wand (Anstrich). Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fernseh- und Antennenanlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen wie Schornsteine, Solarkollektoren etc. zugelassen werden.
3. Bauweise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9(2) BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 Bau-NV):
 abweichende Bauweise gemäß § 22(4) Bau-NV: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude mehr als 50 m betragen.
3.2 Überbaubar Grundstücksfläche gemäß § 23 Bau-NV
 = durch Baugesetz ungenutzter Bereich,
 = nicht überbaubar Grundstücksfläche

- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1)(1) BauGB)**
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
5.3 Regenklärkassen
5.4 Aufwertung des Kleinen Kanals mit baulicher Anlage zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und geplanter Einleitung in das Gewässer
6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
6.1 Graben als Verbindung zwischen Regenklärkassen und dem Vorflut Kleiner Kanal
6.2 Gewässer Kleiner Kanal

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Biotop, Natur und Landschaft sowie Pflanzenschutz (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Biotop, Natur und Landschaft (§ 9(1)(2) BauGB):
Planungsziele: Heckenanpflanzung entlang der Bundesstraße B 64, in einer Mindesthöhe von 1,20 m über der Fahrbahn.
Maßnahmen: Details siehe Landschaftspflegerischer Fachbericht
Planungsziele: Aufwertung des Gewässers Kleiner Kanal und Anlage eines größeren Fachbereiches sowie eines Baumbereiches zwischen Gewässerbereich und gegenüberliegender Nutzung.
Maßnahmen: Details siehe Landschaftspflegerischer Fachbericht
Planungsziele: Abflutung des Gewässers Kleiner Kanal zur freien Landschaft hin; Einbindung des Entwässerungssystems in die Freizeitanlage.
Maßnahmen: Details siehe Landschaftspflegerischer Fachbericht

- 8. Sonstige Planflächen und Festsetzungen**
8.1 Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
8.3 Malgängen in Meter
8.4 vorgeschlagene Grundstücksgrößen (unverbindlich)
8.5 Grenze des Überschwemmungsbereiches (nachrichtlich)
8.6 Festsetzung gemäß § 5(1a) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 23.09.1995, GV.NRW S. 248): Anliegendes unversichertes sowie auch versichertes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Betriebsflächen kann in Erweiterung erfolgt gemäß der hydrologischen Untersuchung des Ing. Büro e Kierigke nicht vor Ort versichert werden. Die Einleitung erfolgt in die Regenwasserkanalisation die in das - in Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 269 erstellte - Regenklärkassen mündet. Von dort aus erfolgt eine gezielte Einleitung des geläuterten Niederschlagswassers in den Vorflut Kleiner Kanal.

C. Festsetzungen gemäß § 86 Bau-NV in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 Bau-NV)**
1.1 Dachform und Dachneigung:
 a) Hauptbedeckung als Wohn-, Büro-, Sozialgebäude etc.: Satteldach, Krüppeldach, Walddach mit 20-45° Dachneigung.
 b) Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc.: Dachform wie a), aufsteigend, Flachdach oder Putzdach. Dachneigung allgemein freigestellt.
1.2 Dachgestaltung:
 Als Dachgestaltung sind für das Hauptdach für Wohn-, Büro-, Sozialgebäude Betondeckdächer oder Torisdächer in Form bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig.
 Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarzbraunem und anderen Farbskalen in Anlehnung an die RAL-Farbtabelle dunkle Farben wie folgt:
 - dunkelgrün: soweit vergleichsweise gleichdunkler als RAL 7015 schiefergrün,
 - dunkelblau: soweit vergleichsweise gleichdunkler als RAL 5012 schwarzgrün,
 - dunkelrot: soweit vergleichsweise gleichdunkler als RAL 5011 scharlachrot.
 Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauten, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig. Für Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc. wird die Dachneigung allgemein freigestellt.
Empfehlung: Bei Flachdächern mit einer Größe von mehr als 500 m² sollte - bei entsprechender statischer Eignung - eine extensive Begrünung vorgenommen werden. Die Dachneigung ist bei der Fassadengestaltung abzustimmen.

- 1.3 Fassadengestaltung:**
 Gebäudefassaden sind mindestens alle 10 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verputze oder Vertikale von mind. 0,3 m, durch Glieder, Farb- oder Materialwechsel oder durch Bekleidungen und vertikale Fassadenbegrünung (Geerntete Arten: z.B. Wilder Wein, Efeu, Kletterrosen, Blauregen).
1.4 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:
 a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
 b) An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftwände, Einzelbuchstaben, Formensignale o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur als deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
 c) An Masten bzw. Säulen errichtete Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.
 d) Entlang der Bundesstraße B 64 sind Werbeanlagen im Abstand von 20 m - gemessen von Fahrbahnrand - unzulässig.

2. Gestaltungs- und Befestigungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 Bau-NV

- 2.1 Stellplatzanlagen und Feuerwehrruhflächen:**
 a) Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Gärgeplätzen sind mit kleinformatiger Pflanzung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenabstand (z.B. Fugenbreite ≥ 1 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schottersteinen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abwechslung können für Zufahrten eingetragene Materialien wie Poren-, Klinker- oder Voll-Indoloflex zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser mittels dem Grundstück zu versickern.
 b) Je Anlagefläche 4 nicht überdeckte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standort-heimischer Laubbäume (Stammumfang $\geq 14-16$ cm in einer Planfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 c) Feuerwehrruhflächen, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengrass oder Schotterstein o.ä. zu gestalten.
2.2 Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig, diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-malig geschlossen durch Gelände Stütze/ wegseitig vorzupflanzeln.
2.3 Gestaltung, Begrünung, Befestigung der unüberbauten Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke: Die nicht überbauten Grundstücksflächen unter Verweisung stadtordnungsrechtlicher Gebühre zu begrünen bzw. gleichmäßig zu gestalten und zu unterhalten. Auf je angelegte 100 m² der gleichmäßig als Grünfläche Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit 12-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

- 3.1 Grünflächen und Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Begrünung sind möglichst weitgehend standortnahe oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. auch Planzettel 5.4).**
3.2 Reservierflächen und teilweise Betriebsabzweigungen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-Grünlandschaften, Stauden- oder Gehölzsubstrate o.ä. vorgesehen werden.
3.3 In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachform oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen.
3.4 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 Bau-NV.
3.5 Zuwehrendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 Bau-NV und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundzüge ohne Festsetzungscharakter

- 723** vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Flurstücknummern
724 vorhandene Gebäude

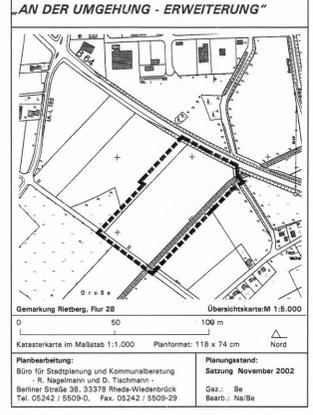
E. Sonstige Hinweise

- 1. Bodenkunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenkunde (Toscherber, Maltzahn, Bodenverfärbungen, Kriechen etc.) ist gemäß Bodenkundengesetz NW die Entschöpfung vor der Stadt oder dem Amt für Bodenkunde (Bodenamt) beantragt. Bei Entschöpfung ist die Entschöpfung 3 Werktage in unbedenklichem Zustand zu erhalten. Eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodenkunde, Rietberg, An der Umgehungs 269, 33373 Rietberg, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzugeben.
2. Abfall: Gemäß Abfallwirtschaftsamt des Kreises Göttersloh ist südwestlich des Plangebietes (Entschöpfung An Eichenhof / Masthorner Straße 2, 782) eine Abfallerfüllungsfähigkeit vorzusehen. In diesem Bereich werden feste Siedlungsabfälle abgeleitet. Auswirkungen auf das Plangebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Bei Erdarbeiten ist im gesamten Plangebiet auf Auffüllungen - Gerichte, Verfüllungen, Abfallreste etc. - im Bodenraster zu achten. Falls geringere Auffüllungen angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Göttersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.
3. Pflanzen: standortfremde und kulturhistorisch bedeutsame Gebäude
 - Baum 1. Ordnung Auswahl:
 Buche, Ficus excelsior, Eiche pedunculata, Eiche glabra, Hartriegel, Weibulus, Winterlinde
 - Strauch Auswahl:
 Bienenweide, Haselnuss, Hainbuche, Koralleiche
 - Gehölze für Einfriedungen, z.B.:
 Buchsbaum, Prunus sempervirens, Pyracantha coccinea, Hartriegel, Forsythie
 - Flecht-, Seltling- oder Flechtarten, z.B.:
 Flecht, Hedaia helva, Gelbflecht, Lonicera caprifolium
 - Baum 2. u. 3. Ordnung Auswahl:
 Eberesche, Felsenbirne, Hartriegel, Traubeneiche, Prunus avium
 - Strauch Auswahl:
 Schlehe, Schlehdorn, Gemeine Schneeballe, Weißdorn
 - Gehölze für Begrünung:
 Ligustrum vulgare, Fagus sylvatica, Cornus monorosa
 - Flecht-, Seltling- oder Flechtarten, z.B.:
 Flecht, Hedaia helva, Gelbflecht, Lonicera caprifolium
 - Kletterrosen, Klettererbsen, Pyrenäum suberitum

I. Ausfertigung

Es wird bezeugt, dass diese Ausfertigung mit dem Original identisch ist.
 Bürgermeister / Amtsleiter

STADT RIETBERG, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 269.1 "AN DER UMGEHUNG - ERWEITERUNG"



Kassariante in Maßstab 1:1000 Planmaß: 18 x 74 cm Nord
 Datum: 20.02.2004
 Planungs-Nr.: 269/2004
 Datum: November 2002
 Geodät: Ba/Be
 Geodät: Ba/Be

Aufstellungsbescheid gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Setzungsbescheid gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB von der Stadt Rietberg am 20.02.2004 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 20.02.2004 im örtlichen Bekannmachungsblatt veröffentlicht.	Nach unvollständiger Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.02.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Nach unvollständiger Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.02.2004 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Rietberg, den 20.02.2004	Der Bebauungsplan wurde mit der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 20.02.2004 mit seinen abgeleiteten und bewertungsrechtlichen Festsetzungen in Setting beschlossen. Die Bebauungsplanung wurde gemäß § 10(2) BauGB mit dem Ziel der Bekannmachung im Bekannmachungsblatt veröffentlicht. Die Bebauungsplanung wurde gemäß § 10(3) BauGB mit dem Ziel der Bekannmachung im Bekannmachungsblatt veröffentlicht. Rietberg, den 20.02.2004	Die Bebauungsplanung wurde gemäß § 10(2) BauGB mit dem Ziel der Bekannmachung im Bekannmachungsblatt veröffentlicht. Rietberg, den 20.02.2004	Die Bebauungsplanung wurde gemäß § 10(2) BauGB mit dem Ziel der Bekannmachung im Bekannmachungsblatt veröffentlicht. Rietberg, den 20.02.2004	Die Bebauungsplanung wurde gemäß § 10(3) BauGB mit dem Ziel der Bekannmachung im Bekannmachungsblatt veröffentlicht. Rietberg, den 20.02.2004	Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 16.12.1993. Stand der Planunterlagen ist bekannt. Rietberg, den 20.02.2004