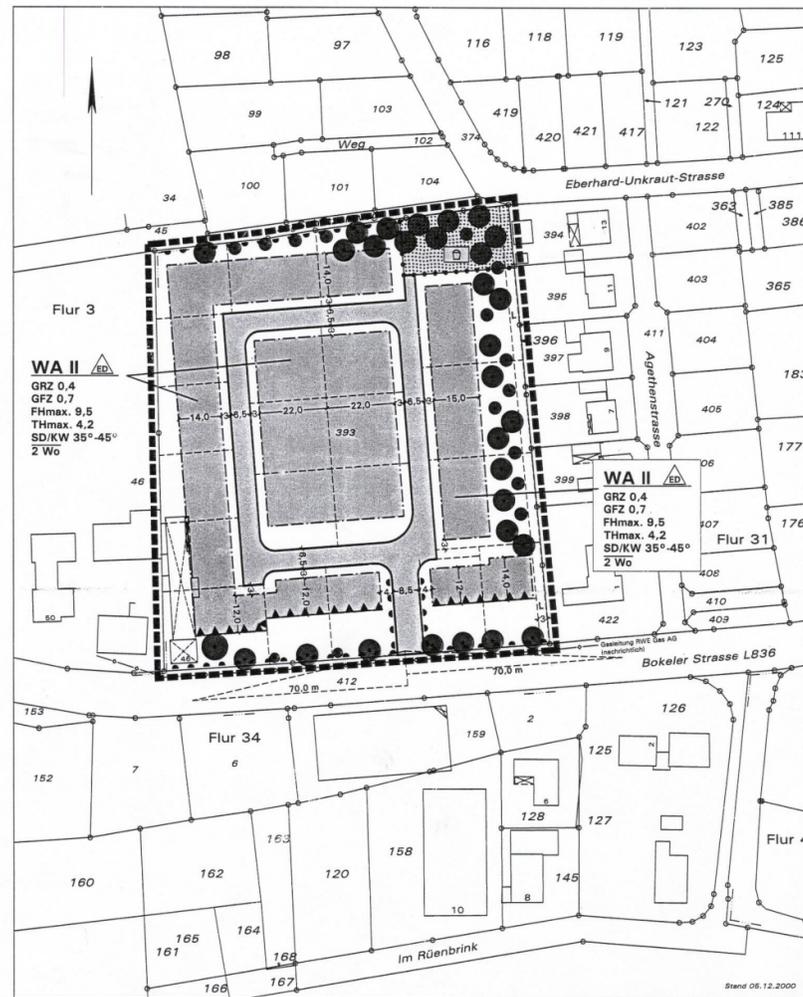


# STADT RIETBERG; KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 272

## "ALTER SCHÜTZENPLATZ"



### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 466);  
 Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
 Landesbauordnung (LBO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S.439, 445)  
 Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

#### B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**, zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO)**, hier: 0,4
  - Geschoßflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)**, hier: 0,7
  - Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)**, hier: 2
  - Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße:** Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/ Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
  - maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)**  
 FH<sub>max</sub> = 9,5
  - maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)**  
 TH<sub>max</sub> = 4,2
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, 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
  - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Bsgrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Straßenverkehrsfläche: niveaugleicher Ausbau / Gestaltung**  
 Hinweis: Detailgestaltung und Widmung werden erst im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielfeld**
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
  - Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) 25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920)**, hier: Erhalt der den Schützenplatz umgebenden Platanen; natürliche Abgänge sind entsprechend i.V.m. Nr. 25a zu ersetzen.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
  - Sichtfelder** sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
  - Maßangaben in Meter**
  - Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**  
 zugunsten der Deutschen Telekom AG
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) 24 BauGB)**, hier: Passiver Schallschutz gegen Lärm aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet im Bereich der ersten Häuserzeile entlang der Bokeler Straße  
 Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer auf die straßenabgewandte Gebäuseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sollten hier schalldämmende Lüftungsanlagen eingebaut werden. Aufenthaltsräume mit Blickbeziehung zur Bokeler Straße sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 und schalldämmten Rolllädenkästen zu versehen.
  - Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** Gemäß Gutachten des Ing-Büro's Kleeegräfe (12/2001) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes, Niederschlagswasser von Dachflächen wird – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet.

#### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW**
  - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
    - Dachform:** Satteldach SD und Krüppelwalmdach KW;
    - Dachneigung 35°-45°**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
    - Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden. Die Dachneigung muß jedoch mindestens 18° betragen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
  - Dachaufbauten sind zulässig.
  - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
  - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst
  - Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala 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.  
 Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,6 m über Bezugshöhe (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoß über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.4).**
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung ( $\pm 3^\circ$  Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

#### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

- Vorgärten und Stellplatzanlagen:**
  - 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.
  - Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.
  - Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fuganteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
  - Werden mehrere Stellplätze unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Carport-/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrün, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.
- Einfriedungen:**
  - Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
  - In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneau zulässig. Zulässig sind hier auch Mauern (als Sockel) bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m über Verkehrsfläche.

#### 3. Ausdrückliche Empfehlungen:

- In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen.
- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend gehandelt werden.

#### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**
- vorhandene Gebäude (Abbruch vorgesehen)**
- Definition Vorgarten:** nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Streifen / Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen.  
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten „Wohngarten“ WG.

#### E. Sonstige Hinweise

- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.
- Zur Bepflanzung** der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden, im Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachherliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).
- Förderrichtlinie der Stadt Rietberg:** auf die Fördermöglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energiequellen und für Regenwasseranlagen wird verwiesen.

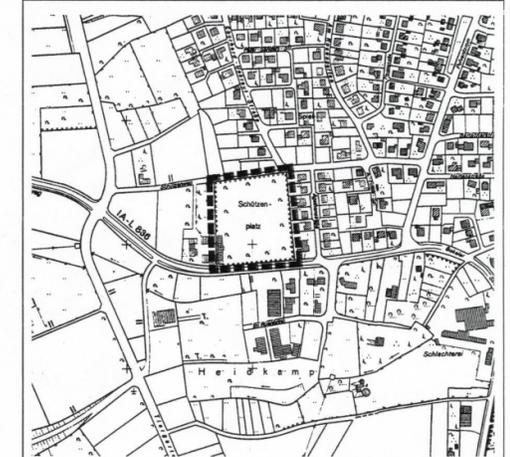
#### I. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Plan-ausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

Bürgermeister / Amtsleiter

### STADT RIETBERG, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 272

#### „Alter Schützenplatz“



Gemarkung Rietberg, Flur 31  
 Übersichtskarte: M 1:5.000  
 Maßstab: 1:1.000  
 Planformat: Nord  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29  
 Planungsstand: **Satzung März 2002**  
 Bearbeitet: Na/Be  
 Gezeichnet: Pr/Be

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 13.08.2001 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 13.08.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. Rietberg, den 13.08.2001 im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister: <i>[Signature]</i> Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.08.2001 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>[Signature]</i> Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2001 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 08.09.2001 bis 08.09.2001 öffentlich ausliegen. Rietberg, den 15.09.2001 Bürgermeister: <i>[Signature]</i> Ratsmitglied	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung durch <i>[Signature]</i> am 08.09.2001 durch <i>[Signature]</i> nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2001 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 08.09.2001 bis 08.09.2001 öffentlich ausliegen. Rietberg, den 15.03.2002 Bürgermeister: <i>[Signature]</i> Ratsmitglied	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am 22.03.2002 mit seinen planungs- und baunutzungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den 22.03.2002 im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister: <i>[Signature]</i> Ratsmitglied	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 30.05.2002, ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den 30.05.2002 Bürgermeister: <i>[Signature]</i>	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: <i>[Signature]</i> (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datell) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eingetragt - Rheda-Wiedenbrück, den <i>[Signature]</i> Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Boreis