# STADT RIETBERG:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 286.3 "In der Feldmark"

**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am *28.06.2012* beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am *03.08.2012* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rietberg, den 06.08.2012 Im Auftrage des Rats der Stadt

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

**Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB**

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *03.08.2012* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Auslegung in der Zeit vom 13.08.2012 bis 10.09.2012.*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *31.07.2012* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Rietberg, den 21.09.2012 .....
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB**

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *20.09.2012 durch den Rat der Stadt Rietberg.*

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *02.03.2013* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *11.03.2013* bis *19.04.2013* öffentlich ausgelegen.

Rietberg, den 22.04.2013 .....
Bürgermeister

**Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB**

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *16.05.2013* durch den Rat der Stadt Rietberg.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *08.06.2013* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a(3) BauGB vom *17.06.2013* bis *01.07.2013* erneut öffentlich ausgelegen.

Rietberg, den 02.07.2013 .....
Bürgermeister

**Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB**

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am *11.07.2013* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rietberg, den *15.07.2013* Im Auftrage des Rats der Stadt

.....
Bürgermeister Ratsmitglied

**Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rietberg, den ..... .....
Bürgermeister

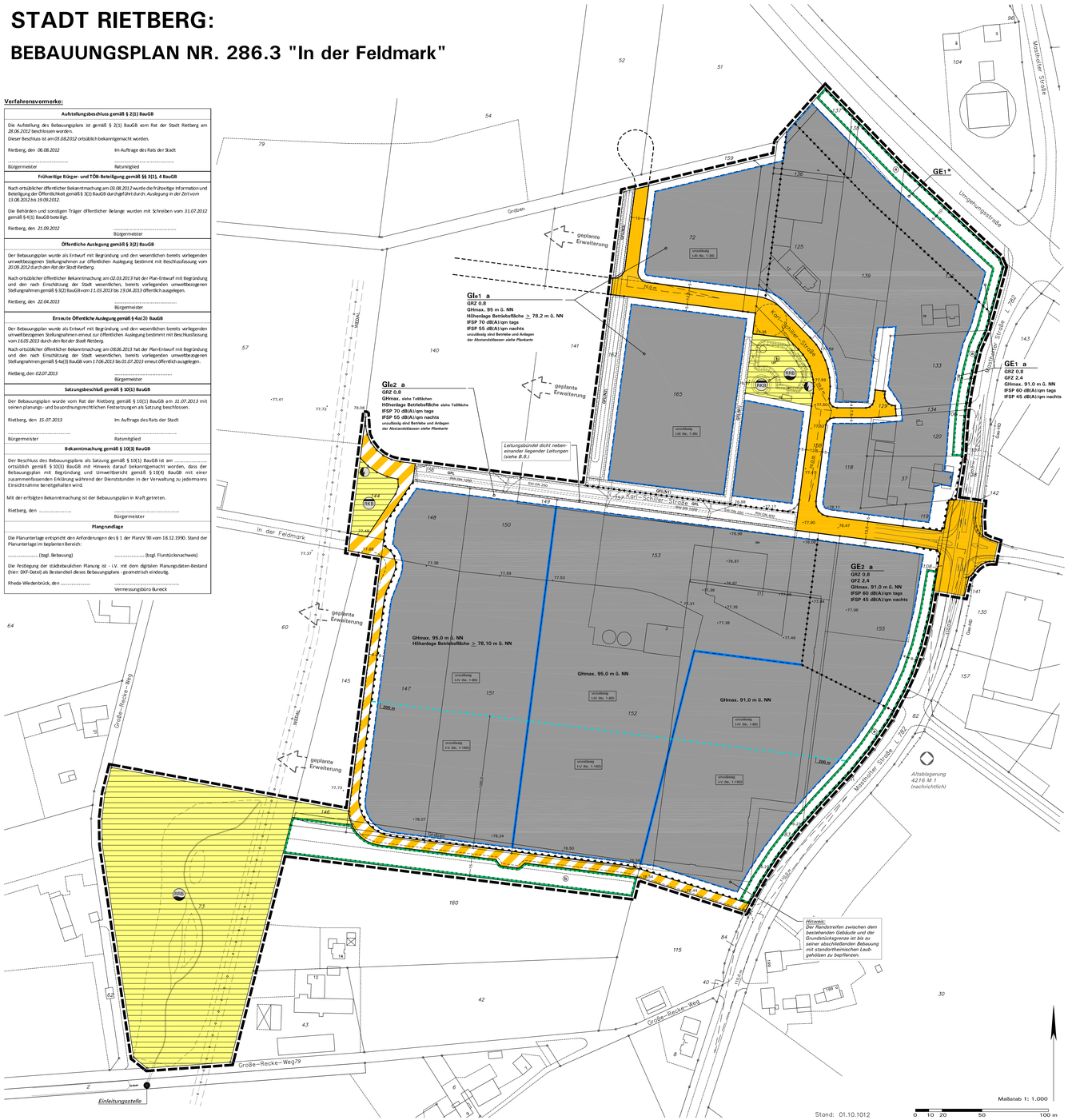
**Plangrundlage**

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.

Rheda-Wiedenbrück, den ..... .....
Vermessungsbüro Bureck




## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletztgeändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509);

**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);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl.I S. 95);

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** 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);

**Bundesimmissionsschutzgesetz** i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178);

**12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfall-Verordnung (12. BImSchV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl.I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474);

### B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

GE

Gle

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Teilflächen GEi und GEz gegliedert nach Nutzungsmassen und zulässigen Emissionen, siehe textliche Festsetzung D.1.1.

Industriegebiet (§ 9 BauNVO) mit Teilflächen Gles und Glez gegliedert nach Nutzungsmassen und zulässigen Emissionen, siehe textliche Festsetzung D.1.2.

Gliederung der GE-/Gle-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung (siehe textliche Festsetzungen D.1.3)
a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste;
Abgrenzung der unterschiedlichen Abstandsklassen mit Ausschluss der jeweiligen Klassen gemäß Abstandsliste NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659), hier z.B. der Abstandsklassen I-IV (BE Nr. 1 bis BEnreich).

IFSP ...dB(A)rgn tags/nachts

unzulässig I-IV (No. 1-60)

unzulässig I-V (No. 1-100)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage**

GRZ0,8

GHmax. = ...m ü. NN

Höhenlage Betriebsfläche ≥ ...m ü. NN

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des GE und Gle, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1

Höhenlage für Betriebsflächen (§ 9(3) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen D.3.

**3. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)3 BauGB)**

a

Bauweise (§ 22 BauNVO): abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO, es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

– durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.

– nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
Wirtschaftsweg, öffentlich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
*Hinweis: bestehende Ein-und Ausfahrten geneßen bei unveränderter Nutzung Bestandsschutz.*

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**

Trafostation

**6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**

RKB

Regenklärbecken

RRB

Regenrückhaltebecken

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ersatzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB, hier:

Teilbereich a, siehe textliche Festsetzungen D.4. (als überlagernde Festsetzung im GE/Gle)

GE/Gle

a

b

Teilbereich b, siehe textliche Festsetzungen D.4.

**8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 13 BauGB, hier:
Erdgashochdruckleitung WEDAL, DN 800 / MOP 100 bar mit 8 m Schutzstreifen – zu jeder Seite jeweils 4 m (*Wingas GmbH*)

WEDAL

Schmutzwasserkanal DN 250 mit Zuleitungen DN 150 bis DN 200

SW-DN 250

Regenwasserkanal/Staukanal DN 1200 mit Zuleitungen DN 200 bis DN 400

RW-DN 400

Leitungsbündel dicht nebeneinander liegender Leitungen, hier:
- Erdgashochdruckleitung (*Westnetz GmbH*)
- 10 kV Stromleitung (*Westnetz GmbH*
- Wasserleitung 110 PE-100 (*VGW GmbH*)
- Telekommunikationsleitung (*Deutsche Telekom Technik GmbH*)

*Hinweis: Die o.g. Versorgungsleitungen sind nicht eingemessen! Zwischen der örtlichen Lage der Erdgashochdruckleitung WEDAL und der Darstellung im Bebauungsplan können geringfügige Abweichungen bestehen. Um die Lage eindeutig festzustellen, sind ggf. Suchschachtungen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.*

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu belastende Flächen, hier:

GFL

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg als Träger der Regen- und Schmutzwasserentsorgung, der Feuerwehr für die Entnahme von Löschwasser sowie der Versorgungsträger

GFL(N1)

- Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg als Träger der Regenwasserentsorgung

GFL(N2)

- Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg: Regenwassergraben mit Böschung (Breite 9 m) und Unterhaltungsstreifen (Breite 3 m, Doppelnutzung des Streifens mit Umfahrt/Feuerwehrumfahrt möglich)

GFL(N3)

- Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg: Regenwassergraben mit Böschung

Der Grabenzug im Bereich des GFL(N2) und GFL(N3) soll im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung im Endausbau der Regenwasserkanalisation aufgegeben werden. Die Fläche kann dann als Gle genutzt werden, über die genaue Lage der Baugrenzen ist dann im Bebauungsplan für die spätere Erweiterung und Änderung zu entscheiden.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter

### C. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter

442

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Flurgrenze

Vorhandene Gebäude

78,90

Höhenpunkte in Meter über NN (Übernahme gemäß Einmessung Ing.-Büro Kindigrab)

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. der BauNVO**

**1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit den Teilflächen GEi und GEz**

- mit Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen bzw. nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt:

**Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet (GE): In den Teilflächen GEi und GEz sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO unzulässig:**

**a) Tankstellen** sind unzulässig.

**b) Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.

**c) Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.

**d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

**e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig.

**f) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.

**g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

**h) Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

**i) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

h.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs/Ausstellungsflächen zulässig;

h.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden.
Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

**j) Gewerbebetriebe und Anlagen**, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

**1.2 Industriegebiete (Gle) gemäß § 9 BauNVO mit den Teilflächen Gles und Glez**

- mit Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen bzw. nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt:

**Nutzungseinschränkungen im Industriegebiet (Gle): In den Teilflächen Gles und Glez sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO unzulässig:**

**a) Tankstellen** sind unzulässig.

**b) Selbstständige Schrottplätze** sind zulässig.

**c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

**d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.

**e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

**f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.

**g) Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

**h) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:

h.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs/Ausstellungsflächen zulässig;

h.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden.
Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

**i) Gewerbebetriebe und Anlagen**, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

**j) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die gemäß § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein, sich in Grundfläche und Baumasse unterordnen und sind in die Kubatur der Betriebsgebäude baulich zu integrieren.

**1.3 Gliederung der GE- und Gle-Gebiete gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch:**

**a) immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP),**

**b)** und im Gle ergänzend für **sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe Gerüche etc.** gemäß **Abstandserlass NRW mit Abstandsliste** (Fassung vom 06.06. 2007, MBl. 2007, S. 659).

**Zu a) Gliederung immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)**
In den Teilflächen der GE und GI sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte für die einzelnen Teilflächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als LwA" in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

| Teilflächen im | IFSP in dB(A) tags | IFSP in dB(A) nachts |
|---|---|---|
| GE | 60 | 45 |
| Gle | 70 | 55 |

**Vereinfachung für geringlärmemittierende Betriebe (Kappungsgrenze):**
Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

**Hinweise:**

**Grundlage der Festsetzungen sowie der Ableitung und der Definition der IFSP:** Schalltechnisches Gutachten AKUS GmbH, 31.05.2007 und Fortschreibung vom 07.01.2011 mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbes. TA Lärm 1998 (GemMBl. S. 503) und DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Beuig: Beuth Verlag, 10772 Berlin).

**Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten:**
- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 2 m.
- Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren".

**Zu b) Ergänzende Gliederung im Gle für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW** (Fassung vom 06.06. 2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang *Abstandslaste*), Voraussetzung ist die Verträglichkeit gemäß (a) IFSP-Liederung.

Unzulässig sind jeweils gemäß **Eintrag in der Plankarte** Anlagen der dort eingetragenen Abstandsklassen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. der BauNVO**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN (§§ 16, 18 BauNVO):**

Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NN gemäß Eintrag in die Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter über NN durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrieanlagen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Hochregallager o.ä.) wie folgt überschritten werden:

- Im Gewerbegebiet (GE) um bis zu 5 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.
- Im Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (Gle) um bis zu 10 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden.

In den Teilflächen des Gewerbegebiets (GE) sind Hochregallager bis zu einer Höhe von 107 m ü. NN zulässig.

**3. Höhenlage für Betriebsflächen (§ 9(3) BauGB):**

a) Im GEi sind Betriebsflächen so auszuführen, dass eine Höhenlage von mindestens 78,20 m ü. NN erreicht wird.

b) In der westlichen Teilfläche des GEz sind Betriebsflächen so auszuführen, dass eine Höhenlage von mindestens 78,10 m ü. NN erreicht wird.

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB: Betrieblich erforderliche Teilflächen wie Rampen oder Wartungsmulden können die jeweils rückbaukonforme Höhe der Betriebsflächen um bis zu 2 m unterschreiten, entsprechende Rückbauverpflichtungen und Pumpenanlagen sind in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept erforderlich.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**Teilbereich a**

**Planungsziel:** Randgestaltung des Plangebiets entlang der B 64 und der L 782

**Maßnahmen:** Anpflanzung säulenförmiger Hochstämme (Säuleneiche, Säulenhainbuche), Stammumfang mindestens 16-18 cm in einem Abstand von ca. 15 m. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt Rietberg auch andere Arten mit säulenartigem Wuchs oder Hochstämme mit farbiger Rinde (Birke, Platane) gepflanzt werden. Zwischen den Hochstämmen Anpflanzung von Schnitthecken (Hainbuche, Buche) in einer Höhe von 120 m über der Fahrbahn (Mindestpflanzgröße: Sträucher mit Ballen, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm).

**Teilbereich b**

**Planungsziel:** Anlage einer Sichtschutzhecke

**Maßnahmen:** Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher (Mindestpflanzgröße: Heister mit Ballen, 2 x v., Höhe 150 - 200 cm, Sträucher ohne Ballen, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) gemäß Pflanzenliste unter F.6. Hinweise. Pflanzung im Verband von 3-5 Stück, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 bis 1,5 m.

Die o.g. Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Details siehe Umweltpflichter Beitrag)

**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen: Für die Beleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.

*Hinweise:*
- *Monochromatisches Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Kombination mit Leuchtstoffröhren mit Lichtfarbe der 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.*
- *Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.*
- *Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.*

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

**1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO in allen Teilflächen des GE und Gle**

**1.1 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

**1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**

a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

b) An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets 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 maximal 1,5 m, die Länge maximal 15,0 m. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch in der Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 15 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

Hinweis: Werbeanlagen entlang Bundesstraßen dürfen nur unter Berücksichtigung des § 9 FStrG, entlang Landesstraßen nur unter Berücksichtigung des § 29 StrWG errichtet werden. Entlang der B 64 und der L 782 sind Werbeanlagen nach § 9(1) Nr. 1 FStrG bzw. § 29(1) StrWG in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie gemäß § 9(2) Nr.1 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen.NRW , Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ist somit auch weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet ebenfalls nicht von der Einhaltung der o.g. straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

**2. Gestaltungs- und Begrünungsvorschriften in allen Teilflächen des GE und Gle gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO**

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:**
Für jeweils angefangene 6 Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 6 m² fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m).

**2.2 Einfriedungen entlang der Planstraße** sind nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt sind. Abweichungen können insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

**3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:**

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Abt. 63 – Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### F. Sonstige Hinweise

**1. 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Bodenbegleitung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie in Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**2. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen 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.

*Südöstlich des Plangebietes, im Einmündungsbereich Am Eichenhof / Mastholter Straße (L782), ist die Altlast 4216/M1 verzeichnet; hier wurden feste Siedlungsabfälle abgelagert. Da die Vermutung bestand, dass in diesem Bereich möglicherweise Methanausgasungen auftreten können, gab die Stadt Rietberg - bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 269.3 - eine Bodenluftuntersuchung in Auftrag. Im Rahmen der damaligen Untersuchungen konnte in der Bodenluft der Pegel kein Methan nachgewiesen werden.*
Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 286 wurden weitere Kontrolluntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist nach heutigem Kenntnisstand eine Gefährdung des Plangebietes durch das Deponiegas Methan aus der o.g. Altlast über die *Mastholter Straße* hinweg nicht gegeben.

**3. Kampfmittel:** Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenbindungen. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde die völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die ör