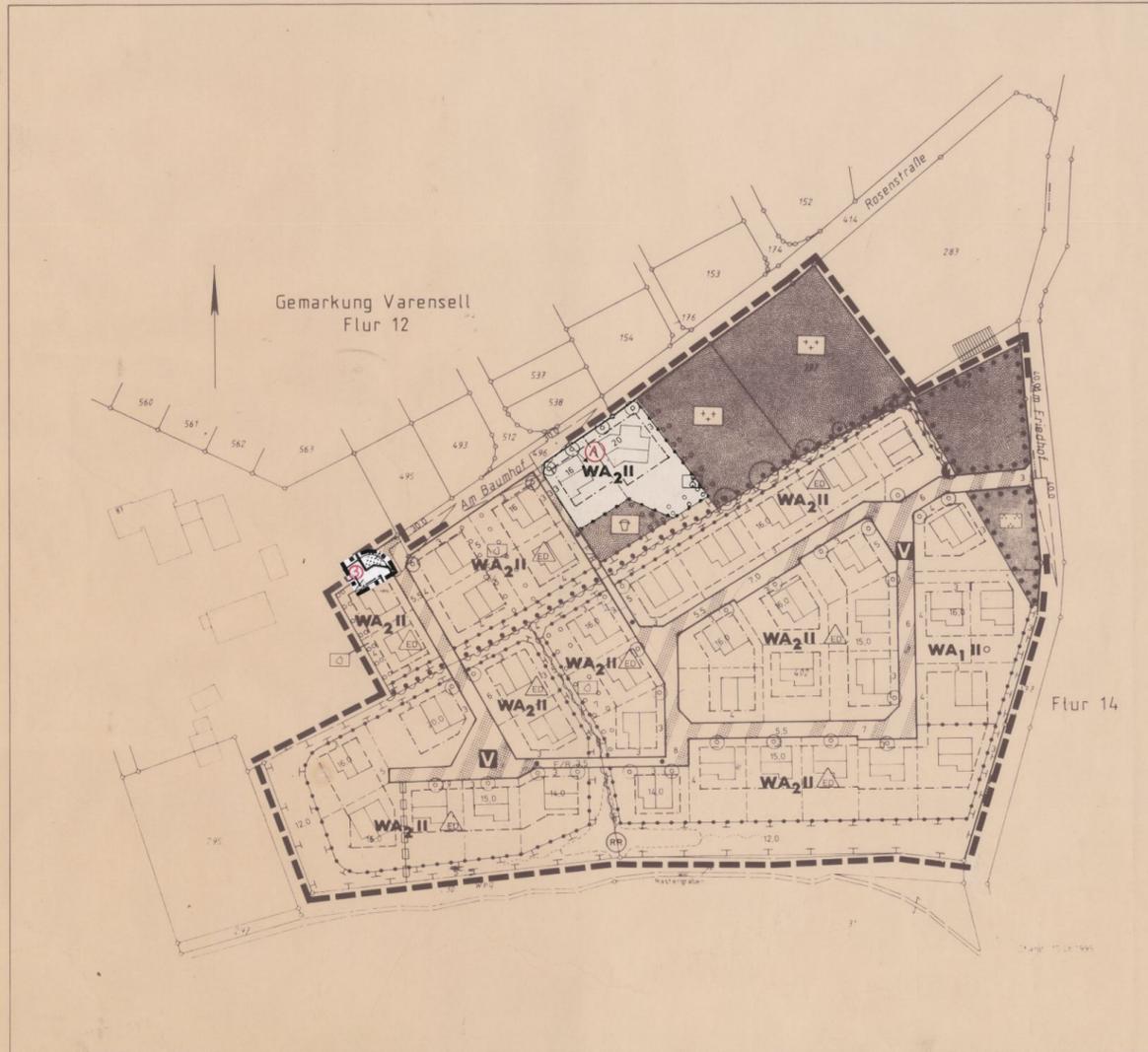


STADT RIETBERG, OT. VARENSELL: BEBAUUNGSPLAN NR. 263

„IM RIEKE“



Planunterlagen
Planunterlagen: Katasterkarte im Maßstab 1:1.000, Stand...
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der 2. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.
Rhetia-Wiederdruck, den 13.06.1996
gez. Burek OS, Vermessungsbüro Dipl. Ing. Burek

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am 21.12.1994 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 11.01.1996 öffentlich bekanntgemacht worden. Rietberg den 15.01.1996 im Auftrag des Rates der Stadt gez. Dehert Bürgermeister gez. Löhner Ratsmitglied	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 11.01.1996 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Rietberg den 15.01.1996 Der Stadtdirektor gez. Schwade	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 11.01.1996 hat der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom 15.01.1996 bis 01.02.1996 öffentlich ausliegen. Rietberg den 12.01.1996 Der Stadtdirektor gez. Schwade	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.09.1996 vom Rat der Stadt Rietberg als Satzung beschlossen. Rietberg den 09.09.1996 im Auftrag des Rates der Stadt gez. Dehert Bürgermeister gez. Löhner Ratsmitglied	Anzeige gem. § 11 BauGB Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am 20.12.1996 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 11.03.1997. Aktenzeichen: 35.21.11-2011/27 Detmold den 11.03.1997 die Bezirksregierung, im Auftrag gez. Boire	Bekanntmachung gem. § 12 BauGB Die Durchführung des Angebotsverfahrens (§ 11 BauGB) ist am 29.09.1997 entschieden gem. § 12 BauGB unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jeder freien Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg den 29.09.1997 Der Stadtdirektor gez. Schwade
--	--	--	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Aufgrund der nachfolgenden Rechtsgrundlagen hat der Rat der Stadt Rietberg in seiner Sitzung am 05.07.1976 die planungsrechtlichen und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189), i.V.m. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).
Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung - PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung - BauO NW i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung - BauO NW i.d.F. vom 7.3.1995 (GV NW S. 218).
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 406).
Landschaftsgesetz für das Land NRW - LG NW gemäß Bekanntmachung der Neufassung vom 15.8.1994 (GV NW, 1994 S. 710) sowie
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 656) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	WA 1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO Gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.															
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	0,7 2.1 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,7 0,4 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,4 z.B. II 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (siehe auch E 1.3. Sockelhöhe über fertiger Erschließungsstraße) 2.4.1 max. zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First) 2.4.2 max. zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) 2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen: <table border="1"><thead><tr><th>Teilfläche</th><th>GRZ</th><th>GFZ</th><th>FHmax.</th><th>THmax.</th></tr></thead><tbody><tr><td>WA1 II</td><td>0,4</td><td>0,8</td><td>10,5 m</td><td>6,0 m</td></tr><tr><td>WA2 II</td><td>0,4</td><td>0,6</td><td>9,5 m</td><td>3,8 m</td></tr></tbody></table>	Teilfläche	GRZ	GFZ	FHmax.	THmax.	WA1 II	0,4	0,8	10,5 m	6,0 m	WA2 II	0,4	0,6	9,5 m	3,8 m
Teilfläche	GRZ	GFZ	FHmax.	THmax.												
WA1 II	0,4	0,8	10,5 m	6,0 m												
WA2 II	0,4	0,6	9,5 m	3,8 m												

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): 3.1.1 offene Bauweise 3.1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED	3.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
o	3.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche, zulässig sind: a) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO b) Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO i.R.d. § 23(5) BauNVO Einschränkung nach § 12(6) BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; seitlich ist mind. 1 m Abstand von dieser zu wahren, der gem. § 9(1)25 BauGB mit standortheimischer Gehölze als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. *gilt allgemein auch innerhalb überbaubarer Flächen gem. Nr. 3.2

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

—	4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
—	4.2 öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
M	4.2.1 verkehrsberuhigter Ausbau oder Gestaltung (Hinweis Ausbaustandard, Detailgestaltung im Zuge der Ausbauplanung)
FR	4.2.2 Fuß- und Radweg

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

o	5.1 Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation
---	--

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

o	6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: 6.1.1 Friedhof und geplante Friedhofserweiterung 6.1.2 Spielplatz 6.1.3 Gebietsengrünung mit bestehender Gehölzgruppe
o	6.2 Private Grünfläche, Zweckbest.: naturnahe Parkanlage (Erhaltungsgelände für standortheimische Gehölze gem. § 9(1)25 BauGB)

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

7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen:
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege und Hofflächen auf Privat-Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen. Empfohlenes Material: Pflaster mit hohem Fuganteil (ohne betonierten Unterbau), Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB:
Hinweis: die Grabenaufweitung RR als Regenrückhaltung erfolgt nach Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens und ist nur als Vorkehrung dargestellt. (Flächensicherung) zusätzlich wird an der südlichen Grenze ein Entwässerungsgraben angelegt.
Entwicklungsziel: naturnahe Saum- und Grabenrandzonen Maßnahmen (außerhalb der Regenrückhaltung)
a) abschnittsweise Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als grabenbegleitendes Randgehölz oder Hecke
b) Teilflächen mit geschlossener Mauer oder geeigneter Sukzession Details: Artenlisten etc. siehe Landschaftspflegefachbericht der als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen ist.

7.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 BauGB (Artenlisten etc. siehe Landschaftspflegefachbericht)

7.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ... hier:
a) Begrünung rückwärtiger Gartenflächen: Je angefangene 75 m² der bezeichneten Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Regionalorten) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
b) Heckenanlage: geschlossene mind. 3,4-reihige Pflanzung standortheimischer Gehölze als Hecke, Pflanzabstand 1,5 m

7.3.2 Anpflanzung standortheimischer Bäume von den unmittelbar an Planstraßen festgesetzten Baumständen kann als Ausnahme um bis zu 2 m abgewichen werden.

7.3.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 BauGB, hier:
Erhalt der standortgerechten Erdgeschosse (Eichenhain) und der Grabenzüge mit standortgerechten Gehölzstreifen

7.3.4 Erhalt von Bäumen

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit nicht durch Raster oder Linien eindeutig bestimmt.

8.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.4 Mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Stadt Rietberg und für Stromkabel zugunsten des Versorgungsträgers (VEW)

8.5 Maßangaben in Meter

8.6 Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB (Änderung LWG vom 7.3.1995, GV NW 95 S. 248): Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist den angrenzenden Gräben oder den hierfür vorgesehenen Entwässerungsrinnen im Straßenraum oberirdisch zuzuleiten (Hinweis: eine vorgeschaltete Brauchwasserleitung ist ausdrücklich zulässig).

8.7 Wasserwirtschaftliche Regelungen, hier: Vormerkung: Grabenzüge mit planter, naturnaher Regenrückhaltung (unverbindliche Darstellung, Ausführung nach Entwässerungsplanung und gesondertem wasserrechtlichen Verfahren)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenze und Flurnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit nicht gem. § 9(1)25 BauGB festgesetzt)

Umlaufschranke oder Sperrpfosten (unverbindlich): Trennung der Erschließung

D. 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage im unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Landesabfallgesetz:** Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen Bauabfälle voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

3. **Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

4. **Landeswassergesetz (LWG):** Grundlage ist die Entwässerungsplanung des Ing. Büros TECHN AQUA auf die hiermit verwiesen sei. Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen erfordert ggf. die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde, weitere Erläuterungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben.
Weitere Hinweise:
Empfohlen wird eine Reduzierung unverschlussten Niederschlagswassers von Dachflächen durch anliegende Brauchwassernutzung v.a. zur Gärtnerbewässerung. Auf wassergebundenen befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden. Kfz-Pflegerbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.
Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, erfolgt im Einzelfall kein Anschluss, ist der Eigentümer zur Anzeige beim Kreisgesundheitsamt verpflichtet.

E. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW

z.B. 30°-45°	1.1 Dachneigung und Dachform für die Hauptbaukörper: 1.1.1 Dachneigung siehe Tabelle; zulässige Abweichungen: - bei Um- oder Anbauten im begründeten Einzelfall; - bei Grasdächern konstruktiv bedingt, mindestens jedoch 20°
SD, KW	1.1.2 Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach. Abweichungen können im Einzelfall aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen zugelassen werden.
z.B. max. 1,00 m	1.2 maximal zulässige Drempelhöhe in Meter; Bezugspunkt: Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite. Bei Um- oder Anbauten sind begründete Abweichungen zulässig.
0,60 m	1.3 max. zulässige Sockelhöhe in Meter über Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein) vor dem Hauseingangsbereich.

1.4 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.3 für Teilflächen

Teilfläche	Dachneigung	Dachform	Drempelhöhe max.	Sockelhöhe max.
WA1 II	30°-45°	SD, KW	0,50 m	0,60 m
WA2 II	30°-45°	SD, KW	1,00 m	0,60 m

*gilt nur für Dachaufbau über 2 Vollgeschossen und nicht für Ausführung des 2. VG im Dachraum; hier besteht keine Beschränkung des Drempels

1.5 Dachaufbauten, Dachzeile, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten sind ab Dachneigungen von mind. 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäben, Zwerchgiebel und Dachzeile (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.
c) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Beton- oder Tonziegel in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben bis schwarz zulässig. Bei anliegender Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. *(siehe 2. Auslegung Blatt werden)*

1.6 Abstimmung, gestalterische Einheit:
a) Doppelhäuser sind in Gebäudehöhe (Sockel, Traufe, First), Dachneigung und Material (Dachdeckung, Mauerwerk, Putz) jeweils gleich auszuführen.
b) Hausgruppen, nebeneinanderstehende Bauteile, Carports und Garagen sind jeweils bezüglich äußerer Gestaltung, Dachausführung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltungs- u. Bepflanzungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:
- Je 4 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist dort mind. 1 standortheimischer Laubbau (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Baumscheibe oder Planstreifen von mind. 5 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
- Carport-/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Für Garagen, v.a. für Grenzgaragen (in Abstimmung mit Nachbar), wird eine Fassadenbegrünung ausdrücklich empfohlen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

2.3 Vorgärten: die halboffenen Grundstücksflächen zwischen Planstraße und Neubauten dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und ggf. notwendiger Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgitter oder Holzäulen ist möglich. Entlang der Planstraßen einschl. der seitlichen Einfriedigung der Vorgärtenflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 80 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände-niveau zulässig. Geeignete Arten sind z.B. Hainbuche, Liguster, Feuerdorn, Hartriegel, Weißdorn, Buchsbaum etc.

2.5 Gestaltung ungebauter Grundstücksflächen, Bepflanzung
Empfehlung: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen überwiegend mit standortgerechten heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, z.B. mit:
Acer campestre (Feldahorn) *Cornus mas (Kornelkirsche)*
Carpinus betulus (Hainbuche) *Corylus avellana (Haselnuß)*
Fraxinus excelsior (Eiche) *Crataegus monog. (Weißdorn)*
Prunus padus (Traubenkirsche) *Prunus spinosa (Schiehe)*
Prunus avium (Vogelkirsche) *Rosa spec. (R. Wildrose)*
Quercus robur (Stiel-Eiche) *Sambucus nigra (S. Holunder)*
Sorbus aucuparia (Eberesche) *Rubus fruticosus (Brombeere)*
Hochstamm-Obstbäume
Juglans regia (Walnuß) etc.
Syringa vulg. (Flieder) etc.

STADT RIETBERG, OT. VARENSELL: BEBAUUNGSPLAN NR. 263

„Im Rieke“



Gemarkung Varenzell, Flur 12	Übersichtskarte: M 1:5.000	
Stadt Rietberg, Ortsteil Varenzell: Bebauungsplan Nr. 263	Verfahrensstand:	
„Im Rieke“	Entwurf: 6/96	
Maßstab: 1:1.000	Planformat: 100cm x 75cm	Gezeichnet: WJ
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung Nagelmann Berliner Straße 22-33778 Rhetia-Wiederbruck Telefon: 05242/49939 Fax: 05242/400836	Bearbeitet: Na/Ti	