

# STADT RIETBERG; OT WESTERWIEHE: BEBAUUNGSPLAN NR. 270 "KÜHLER GRUND"



| Aufstellungsbeschluss<br>gemäß § 2(1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Frühzeitige Bürger- und TÖB-<br>Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Öffentliche Auslegung<br>gemäß § 3(2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Satzungsbeschluss<br>gemäß § 10(1) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bekanntmachung<br>gemäß § 10(3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Plangrundlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Aufstellung des Bebauungs-<br>planes ist gemäß § 2(1) BauGB vom<br>Rat der Stadt Rietberg am 11.04.2000<br>beschlossen worden. Dieser Beschluss<br>ist am 11.04.2000 ortsüblich bekannt-<br>gemacht worden.<br><br>Rietberg, den 11.04.2000<br><br>im Auftrage des Rates der Stadt<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister<br>gez. Leher<br>Ratsmitglied | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt-<br>machung am 07.04.2000 wurde<br>die frühzeitige Information und<br>Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1)<br>BauGB durchgeführt durch<br>den Rat der Stadt Rietberg am 07.04.2000<br>beschlossen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt-<br>machung am 10.08.2001 hat der<br>Plan-Entwurf mit Begründung gemäß<br>§ 3(2) BauGB vom 10.08.2001 bis<br>gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br><br>Rietberg, den 30.05.2000<br>30.<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister | Der Bebauungsplan wurde als<br>Entwurf mit Begründung zur<br>öffentlichen Auslegung bestimmt durch<br>den Rat der Stadt Rietberg am 10.08.2001<br>beschlossen. Nach ortsüblicher Bekannt-<br>machung am 10.08.2001 hat der<br>Plan-Entwurf mit Begründung gemäß<br>§ 3(2) BauGB vom 10.08.2001 bis<br>gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br><br>Rietberg, den 24.08.2001<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister<br>gez. Leher<br>Ratsmitglied | Der Bebauungsplan wurde vom Rat<br>der Stadt Rietberg gemäß § 10(1)<br>BauGB am 02.10.2001 mit seinen<br>planungs- und bauordnungs-<br>rechtlichen Festsetzungen als<br>Satzung beschlossen.<br><br>Rietberg, den 02.10.2001<br>im Auftrage des Rates der Stadt<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister<br>gez. Leher<br>Ratsmitglied | Der Beschluss des Bebauungsplanes<br>als Satzungsbeschluss gemäß § 10(1)<br>BauGB ist am 15.03.2002 ortsüblich gemäß<br>§ 10(3) BauGB mit Hinweis darauf<br>bekanntgemacht worden, dass der<br>Bebauungsplan mit Begründung<br>während der Dienststunden in der<br>Verwaltung zu jedermanns Einsicht-<br>nahme bereitgehalten wird. Mit<br>erfolgter Bekanntmachung ist der<br>Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Rietberg, den 15.03.2002<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister<br>gez. Kuper<br>Bürgermeister | Die Planunterlage entspricht den An-<br>forderungen des § 1 der PlanV 90<br>vom 18.12.1990. Stand der Plan-<br>unterlage im beplanten Bereich:<br>1:1.000 (bzgl. Bebauung)<br>1:1.000 (bzgl. Flurstücksnachweis)<br>Die Festlegung der städtebaulichen<br>Planung ist i.V.m. mit dem digitalen<br>Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-<br>Datei) als Bestandteil dieses Bebau-<br>ungsplanes geometrisch eindeutig.<br><br>Rheda-Wiedenbrück, den 15.04.01<br>gez. Burdick 25.<br>Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick |

## 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468);  
Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung i.d. Fassung der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV.NW S.622, tritt am 01.06.2000 in Kraft);  
Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1(8) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
    - Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4
    - Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 0,8
    - Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2
  - Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 8 BauNVO):  
Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße:  
Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grund-  
stückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/  
Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrund-  
stücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im  
Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
  - maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
  - maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der  
Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilflächen:

| Teilfläche (Zmax) | GRZ | GFZ | FHmax  | THmax |
|-------------------|-----|-----|--------|-------|
| WA1 II            | 0,4 | 0,8 | 11,5 m | 6,5 m |
| WA2 II            | 0,4 | 0,8 | 9,5 m  | 4,5 m |
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-  
flächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
  - Bauweise (§ 22 BauNVO):
    - offene Bauweise
    - 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 über-  
dachte Stellplätze (Carport): diese müssen auf den nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens  
5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich  
ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Rad-  
wegen), 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 (Hinweis: Detailgestaltung im Zuge der  
Ausbauplanung)
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Fuß- und Radweg
  - Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-  
zungen sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9(1)25 BauGB):
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB), hier:  
geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als  
mind. 2-reihige Hecke, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m.
  - Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9(1)25b BauGB (vgl. DIN-Norm  
18920): natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1)25a entsprechend zu  
ersetzen; Ersatzpflanzungen: Stammumfang mind. 20cm in 1m Höhe.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
  - Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe  
zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versor-  
gungsträger (§ 9(1)21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines Saugebietes
  - Maßangaben in Meter
  - Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des  
LWG vom 07.03.1995, GV.NW S. 248): Anfallendes unverschmutz-  
tes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen  
wird südlich des Baugebietes in einem Regenrückhaltebecken gefasst.

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

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

##### 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbauteile:

- Dachformen: Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Dachneigungen: 35° bis 45°, bei Nebendächern auch höhere Dachneigungen.
- Abweichungen von a/b, wie z.B. Pultdächer, können aus energetisch-konstruktiven  
Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zuge-  
lassen werden. Die Dachneigung muss jedoch mindestens 18° betragen.

##### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und  
Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufen-  
länge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang  
ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 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 unter-  
geordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.

##### 1.3 Maximal zulässige Sockelhöhe: 0,6 m über Bezugshöhe (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.4).

##### 1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalteri- schen Grundausgängen Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

##### 2.1 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 Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder  
mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, 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.  
  
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.
- Sammelanlagen ab 5 Stellplätze sind durch eine gemeinsame Zufahrt an die  
Verkehrsflächen anzubinden, Abweichungen können zugelassen werden.  
Zwischen Sammelanlagen und allen Verkehrsflächen ist ein Seitenstreifen von  
mindestens 1 m freizuhalten und mit Laubhecken dauerhaft einzuzugrünen. Je ange-  
fangene 3 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standorthei-  
mischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in Baumscheiben oder Pflanz-  
streifen mit jeweils mindestens 5 m<sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.  
Geeignete Arten sind z.B. Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche.
- Carport/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder  
Kletterpflanzen zu begrünen.

##### 2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzu- grünen, Kombinationen mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

##### 2.3 Einfriedigungen:

- Einfriedigungen 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 Einfriedigungen einschließlich  
der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m  
über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig. Zulässig sind hier auch Mauern  
als Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,2 m über Verkehrsfläche.

#### 3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften:

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

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

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung
- Spernpfosten
- vorgeschlagene Baumpflanzungen im Straßenzug
- Fläche für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser  
§ 9(1) Nr. 14 BauGB, hier: Regenrückhaltebecken
- Definition Vorgarten: nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Grund-  
stücksfläche zwischen Gebäuden 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

1. **Grund- und Niederschlagswasser:** Als Absicherung gegen hohen Grundwasserstand  
sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz  
vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren (z.B. durch  
leichte Anhöhung der Gebäude), dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-  
und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen.

2. **Bodendenkmale:** Werden kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt  
(Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutz-  
gesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege  
Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage  
unverändert zu erhalten.

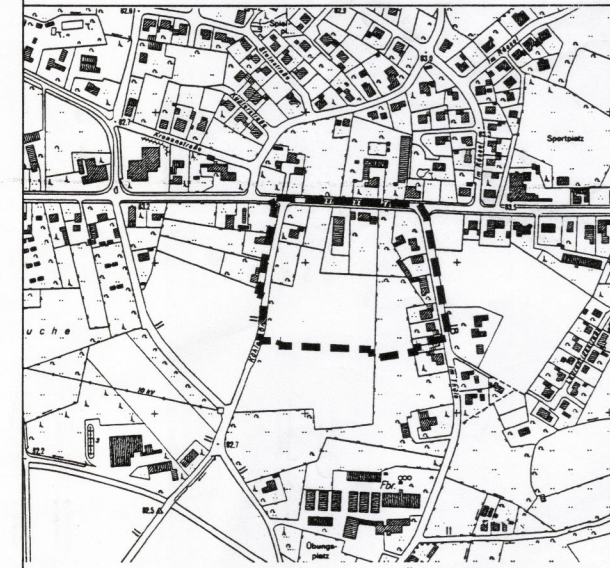
3. **Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine  
Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher  
unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises  
Gütersloh (Tel. 05241 / 85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

4. **Zur Bepflanzung** der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kultur-  
historisch bedeutsame Gehölze verwendet werden. Empfohlen werden auch Fassaden-  
begrünungen, z.B. bei Garagen (nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

5. **Förderrichtlinie der Stadt Rietberg:** auf die Fördermöglichkeiten für die Nutzung  
regenerativer Energiequellen und für Regenwasseranlagen wird verwiesen.

## STADT RIETBERG, OT WESTERWIEHE: BEBAUUNGSPLAN NR. 270

### „Kühler Grund“



|                                                                                                                                                                                              |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Maßstab: 1:1.000<br>Planformat: 99cm x 62cm                                                                                                                                                  | Planungsstand:<br>Satzung Oktober 2001 |
| Planbearbeitung:<br>Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung<br>- R. Nagelmann und D. Tischmann -<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Telefon 05242/55090, Fax. 05242/550929 | Gezeichnet: Pr<br>Bearbeitet: Na/Ti    |