

Bebauungsplan Nr. 4 "Pulverdamm" der Stadt Rietberg

Text 1. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

Weitere Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

Plan 1 (Nutzungsplan) und
Plan 2 (Baugestaltung).

Dem Plan sind beigelegt: Begründung und Eigentümerverzeichnis.

A

- Rechtsgrundlagen -

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Ver-
ordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV NW
231) und des § 9 Abs. 2 BBauG.

B

- Inhalt -

Dieser Bebauungsplan setzt nach § 9 BBauG durch Zeichnung, Farbe,
Schrift und Text fest:

1. Das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren
Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Garagen
 - d) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten),
2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsflächen (Trafo-Stationen),
4. die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen,
5. die Grünflächen (Spielplätze u. Parkanlagen).

Außerdem enthält dieser Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Nachrichtlich sind im Plan eingetragen: die Grenzen des Überschwemmungs- und des Umlegungsgebietes, Gewässer und 10-kV-Erdkabel.

C

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu B 1a:

1. Art der baulichen Nutzung:

In diesem Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) festgesetzt:

a) Reines Wohngebiet (WR)

Es gilt § 3 BauN VO

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt § 4 BauN VO

c) Mischgebiet (MI)

Es gilt § 6 BauN VO.

d) Gewerbegebiet (GE)

Es gilt § 8 BauN VO.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) In allen Baugebieten gelten die Vorschriften des § 17 BauN VO.

b) Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt mit folgender Ausnahme: bei den mit 50-54° Dachneigung festgesetzten Gebäuden kann auf den Ausbau des Dachraumes zum Vollgeschoß verzichtet werden.

Zu B 1b:

1. Bauweise:

- a) In diesem Bebauungsplan ist offene Bauweise und Sonderbauweise festgesetzt. Bei der Sonderbauweise handelt es sich um offene Bauweise, soweit der Plan keine einseitige Grenzbebauung zwingend festsetzt.
- b) Doppelhäuser dürfen nur an den im Plan 2 hierfür vorgesehenen Stellen errichtet werden, im übrigen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Teilplan 2 dargestellte Firstrichtung der baulichen Anlagen wird als zwingend festgesetzt. Dagegen sind die dargestellten Gebäudegrenzen nicht zwingend, sofern es sich nicht um Baulinien und Baugrenzen handelt. Für Baulinien und Baugrenzen gelten die Bestimmungen des § 23 BauN VO.

Der Grundriß des geplanten Kindergartens ist ~~nur~~ nachrichtlich eingetragen.

Zu b 1c:

1. Die Stellung einiger Garagen ist im Teilplan 2 festgesetzt, sind nur geringfügige Verschiebungen zulässig.
2. Soweit in diesem Plan für Baugrundstücke keine Garagen festgesetzt sind, müssen diese entsprechend den Bestimmungen des § BauN VO und des § 64 BauO NW innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks errichtet werden.
Ausnahmsweise können die Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Zu B 2:

1. Erschließungsanlagen nach § 127 BBauG sind alle im Teilplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Wegverbindungen.

2. Die Querprofile der öffentlichen Verkehrsflächen werden erst beim Ausbau der Straßen und Wege festgesetzt.
3. Die als Fußweg festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechende Maßnahmen für jeden Fahrverkehr zu sperren.

Baugestaltung:

1. Dächer:

- a) Die im Teilplan 2 eingetragene Dachneigung wird als zwingend festgesetzt.
- b) Drempel sind nur bei Gebäuden mit 50-54° Dachneigung zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als 0,9 m (gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußpfette).
- c) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit 50-54° Dachneigung zulässig. Unterhalb der Dachaufbauten muß die Dachhaut durchgeführt werden. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und den Giebelwänden muß mindestens 2 m betragen.

2. Einfriedigungen:

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einzufriedigen oder abzugrenzen (Rasenkantensteine o. ä.)

Einfriedigungen der im Teilplan 2 dargestellten Vorgartenflächen bzw. privaten Grünanlagen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb dieser Flächen dürfen nicht höher als 60 cm sein.

Sämtliche Einfriedigungen dürfen nur aus Hecken und Zäunen bestehen, Drahtzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.

Im Gewerbegebiet und Mischgebiet können bei Gewerbebetrieben auch massive Mauern zugelassen werden, wenn dadurch ein besserer Immissionsschutz zu erreichen ist. Entlang der L 1477 (Bokeler Straße) sind die Baugrundstücke lückenlos - ohne Tür und Tor-einzufriedigen.

3. Sichtdreiecke:

Die im Verlauf der Mastholter Straße L 558 und der Bokeler Straße L 1477 festgesetzten Sichtdreiecke sind ständig von jeder Sichtbehinderung ab 70 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.