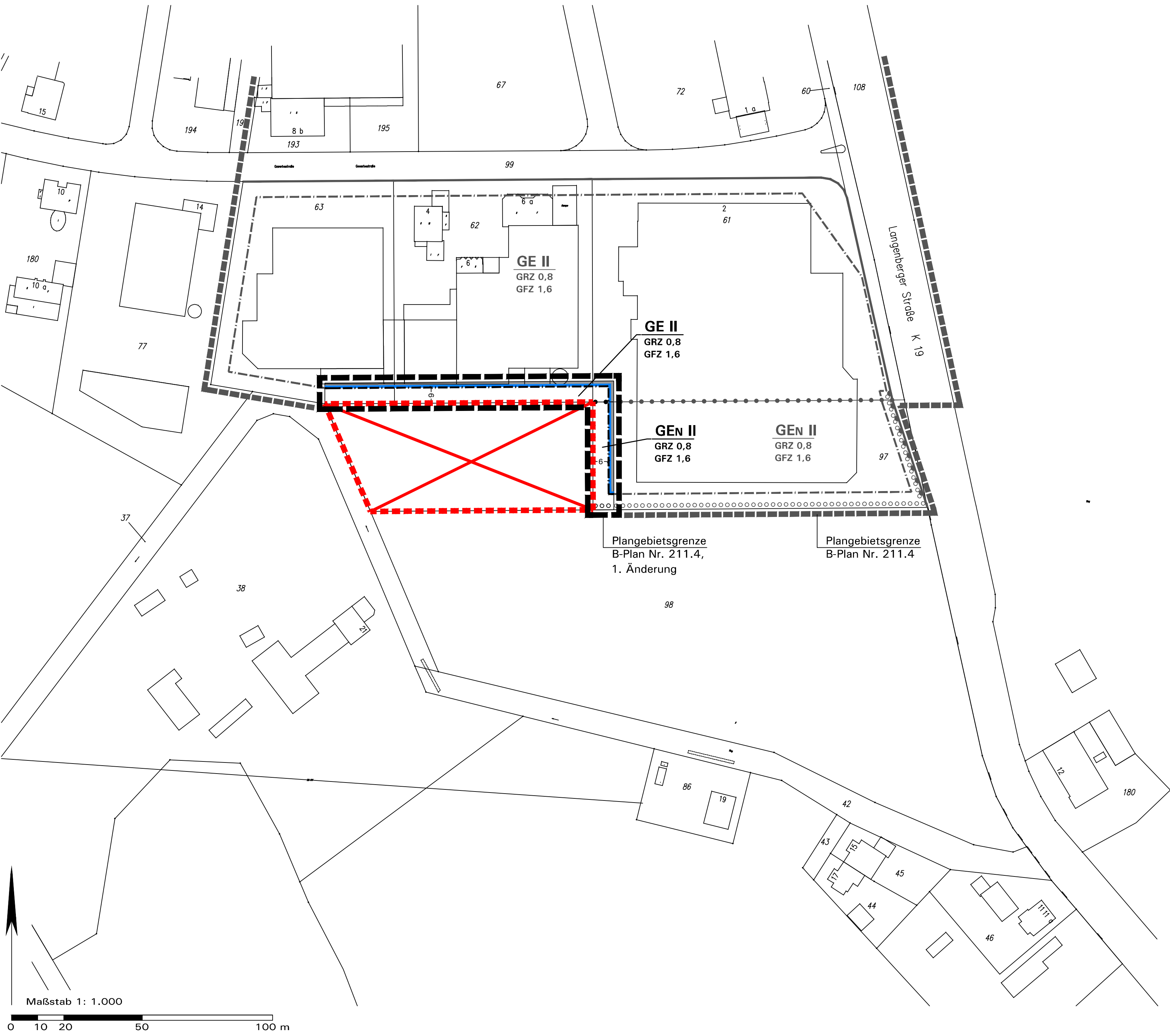


STADT RIETBERG, STADTTEIL MASTHOLTE:

BEBAUUNGSPLAN NR. 211.4 "Änderung und Erweiterung Esphorst",

1. Änderung und Teilaufhebung



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 Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffent-lich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festset-zungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt-gemacht worden, dass der Bebauungs-plan mit Begründung und Umwelt-bericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung wäh-rend der Dienststunden in der Verwal-tung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücks-nachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebau-ungsplans - geometrisch eindeutig.
Rietberg, den	Rietberg, den	Rietberg, den	Rietberg, den	Rietberg, den	Gütersloh, den
Im Auftrage des Rats der Stadt			Im Auftrage des Rats der Stadt		Vermessungsbüro Vormweg
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	
Ratsmitglied			Ratsmitglied		

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a).

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

GE	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GEN	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1.
GRZ 0,8	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Nutzungsbeschränkungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2.
GFZ 1,6	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage
II	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
	Geschossflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 1,6
	Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO)
	Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
	= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
	Baumhecke als Abschirmung des Plangebiets zur freien Landschaft, siehe textliche Festsetzungen D.2.
	5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Maßangaben in Meter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 211.4 (§ 9(7) BauGB):
	- Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs mit Änderung der Baugrenzen
	- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung

C. Darstellungen und katasteramtliche Grundlagen ohne Festsetzungscharakter

443	1. Katasteramtliche Grundlagen:
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Flurgrenze
	Vorhandene Gebäude
GE/GEN	2. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 211
GRZ 0,8	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen, siehe textliche Festsetzung D.1.1.
GFZ 1,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
II	Geschossflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 1,6
	Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO)
	Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
	= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Baumhecke als Abpflanzung zwischen geplanter Gewerbenutzung und dem Entwässerungsgraben
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans Nr. 211.4

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 gemäß § 8 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind nur Lagerhallen und Lagerflächen. Tore von Lagergebäuden sowie störende Einrichtungen und Anlagenteile dürfen nicht nach Südwesten ausgerichtet sein (bestehendes Wohnhaus).

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Planungsziel: Baumhecke als Abschirmung des Plangebiets zur freien Landschaft

Maßnahmen: 5-reihige Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher in einem unregelmäßigen Pflanzverband. Zum Pflanzschema wird auf das Urplanwerk verwiesen.

Die o.g. Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale 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 Beobachtung 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 Alttablagerungen 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.

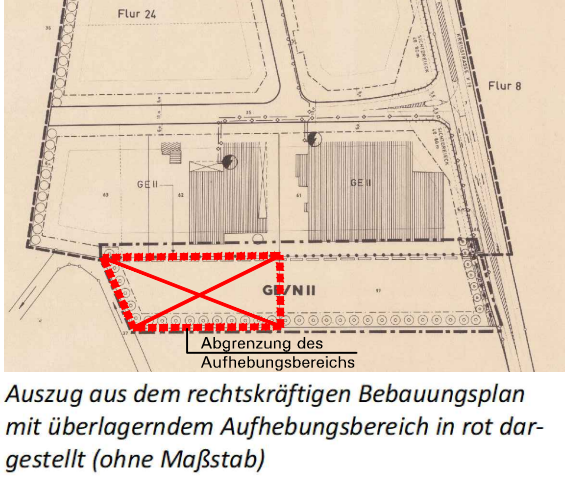
3. Kampfmittel:

Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

Gegenstand der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 211.4:

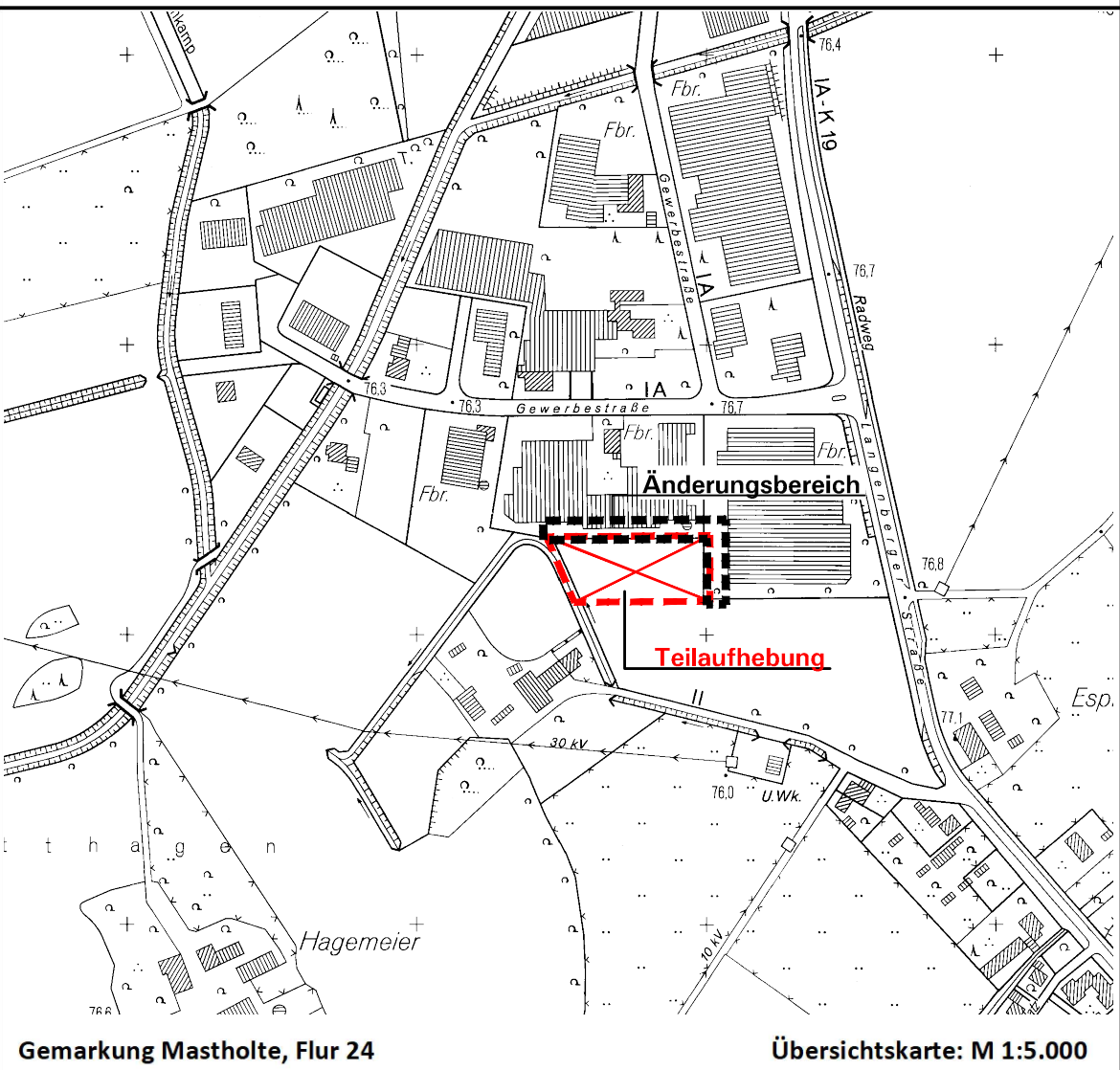
Der Bebauungsplan Nr. 211.4 ist im März 1992 in Kraft getreten. Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets geplante gewerbliche Entwicklung ist bis heute nicht erfolgt. Auf die nebenstehende Plankarte wird verwiesen.

Auf Wunsch der Eigentümer soll dieser Bereich auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Somit wird dieser Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 211.4 durch das vorliegende Aufhebungsverfahren nach § 1(8) BauGB aufgehoben. In den Randbereichen des GE/GEN werden die Baugrenzen jeweils entsprechend angepasst. Der Aufhebungsbereich ist nach Inkrafttreten der Aufhebung künftig nach § 35 BauGB zu bewerten.



STADT RIETBERG, STADTTEIL MASTHOLTE:

BEBAUUNGSPLAN NR. 211.4, „Änderung und Erweiterung Esphorst“ 1. Änderung und Teilaufhebung



Gemarkung Mastholte, Flur 24	Übersichtskarte: M 1:5.000
0 50 100 m	Nord
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 90 x 65 cm
Planbearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 5509-0, Fax 05242 / 5509-29	Planungsstand: September 2020 Gez.: Be Bearb.: Be / Ti