

# STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 288 "Hof Niggemeier"

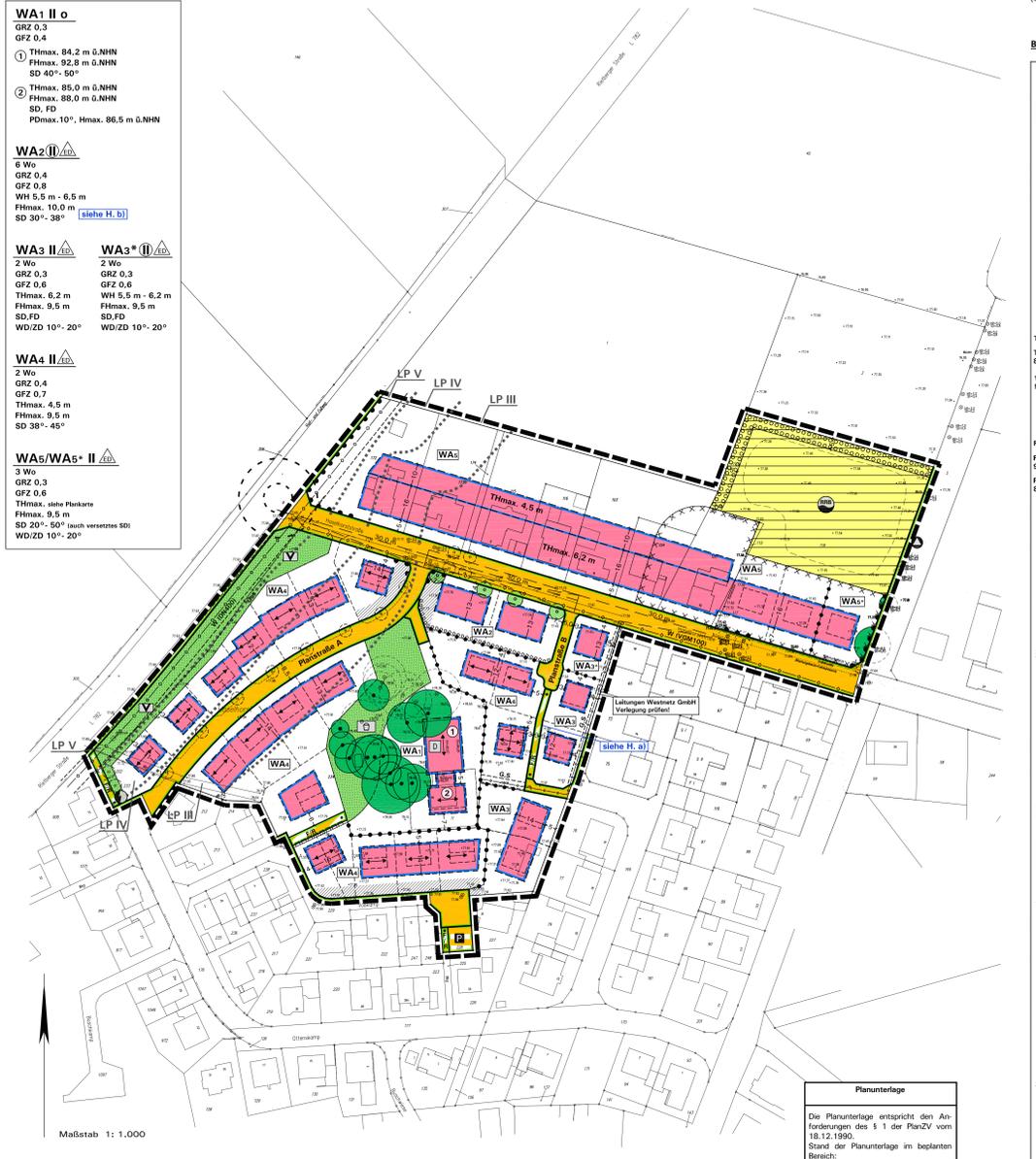
**WA1 II o**  
GRZ 0,3  
GFZ 0,4  
① Thmax. 84,2 m o.NHN  
FHmax. 92,9 m o.NHN  
SD 40°/ 50°  
② Thmax. 85,0 m o.NHN  
FHmax. 88,0 m o.NHN  
SD. 88°  
Thmax. 10°, Hmax. 86,5 m o.NHN

**WA2 II d**  
E Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
WH 5,5 m - 6,5 m  
FHmax. 10,0 m  
SD 30° - 38° (siehe H. b)

**WA3 II d** **WA3\* II d**  
2 Wo  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6  
Thmax. 4,5 m  
WH 5,5 m - 6,2 m  
FHmax. 9,5 m  
SD, FD  
WD/2D 10° - 20°

**WA4 II d**  
2 Wo  
GRZ 0,3  
GFZ 0,7  
Thmax. 4,5 m  
WHmax. 9,5 m  
SD 38° - 45°

**WA5/WA5\* II d**  
3 Wo  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6  
Thmax. siehe Plankarte  
FHmax. 9,5 m  
SD 20°/ 50° nach verorteter SD  
WD/2D 10° - 20°



**H. Änderungen zum Satzungsbeschluss nach dem Verfahren gemäß § 3(2) und § 4(3) BauGB**

a) Verschiebung der Anbindung des Fuß-/Radweges (in Verlängerung der Planstraße 6) an die Straße Örtelkamp nach Süden.

b) WA2: Festsetzung der Dachneigung mit 30°/38° Dachneigung für die beiden Baukörper im WA2 und Streichung der Dachform Flachdach sowie Anpassung der zulässigen Wandhöhe (= Traufhöhe) mit numerer 5,5 bis 6,5 m.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990.

Stand der Planungsteile im beplanten Bereich:

- (Bz) (Bz) (Bz)
- (Bz) (Bz) (Bz)
- (Bz) (Bz) (Bz)

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist ... v. m. dem digitalen Planungsdatensatz (DPA) (DPA) (DPA) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB von ...

Gütersich, den ...

Vermessungsbüro Vormweg

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 1(6) - § 3(2)	Verkürzte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4(3) BauGB	Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am ... wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB von diesem Beschluss ist am ...	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ... wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB von diesem Beschluss ist am ...	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 10(3) BauGB mit seinen ... bis ... öffentlichen Auslegungen.	Nach Verkürzung der öffentlichen Bekanntmachung am ... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 10(3) BauGB mit seinen ... bis ... öffentlichen Auslegungen.	Der am ... gemäß § 4a(3) BauGB zur erneuten Öffentliche Beschlussene Plan-Entwurf ist vom ... bis ... mit seinen ... öffentlichen Auslegungen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit seinen ... bis ... öffentlichen Auslegungen.
Rietberg, den ...	Rietberg, den ...	Rietberg, den ...	Rietberg, den ...	Rietberg, den ...	Rietberg, den ...
Im Auftrage des Rates der Stadt	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1723);  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
**Bundesrauschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);  
**Planzeichnungverordnung (PlanZV)** 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);  
**Landesbauordnung (Bauo NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 394);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Örtlichkeiten (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1.  
Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsart und Gestaltungsvorgaben gegliedert  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl  
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut):

- Höchstmaß, hier z.B. 4,5 Meter über Bezugspunkt  
WA „Hof Niggemeier“, Sonderregelung: zulässiges Höchstmaß in Meter über NHM gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z. B. 84,2 m über NHN  
WA und WA5\* mit zwingender zweigeschossiger Bebauung, Sonderregelung: zulässige Außenwandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,5 - 7,2 m

Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):

- Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt  
Sonderregelung im WA „Hof Niggemeier“; zulässiges Höchstmaß in Meter über NHM gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z. B. 92,8 m über NHN  
Sonderregelung Pullback und Gesamthöhe im WA „Hof Niggemeier“; siehe gestrichelte Festsetzungen B.10

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 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

Randzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptkorporation und Gebäudeeinlage der Hauptbaukörper:  
- parallel/traufständig zur Festsetzung der straßen-/wegseitigen Baugrenzen für das jeweilige Bauobjekt  
- parallel/traufständig oder senkrecht/gegenständig zur Festsetzung der straßen-/wegseitigen Baugrenzen für das jeweilige Bauobjekt

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
- Parkplätze, öffentlich  
- Fuß-/Radweg, öffentlich (ggf. überfahrbar für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Ein- und Ausfahrten für Unterhaltungszwecke der Grünflächen)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

#### 5. Versorgungsflächen, Leitungsstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)  
Leitungsstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsstrassen zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):  
- Wasserleitung DN 400 der VVG GmbH mit 8 m breitem Schutzstreifen (nicht eingemessen)  
- Wasserleitung VGM 100 der VVG GmbH (nicht eingemessen)  
- Erdgashochdruckleitung der RW E-Gas GmbH (Betrieb/Verwaltung durch Westnet GmbH)

geplanter Schutz-/Regenwasserkanal im Fuß-/Radweg; hier: ergänzender Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht zu Gunsten der Stadt Rietberg für einen 1-m-Streifen auf dem angrenzenden Privatgrundstück

Hausanschlüsse (Gas, Strom – genaue Lage nicht eingemessen) der West-net GmbH mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht zu Gunsten der Westnet GmbH – Verlegung prüfen!

Hinweis: Vor Bau-, Gelände- und Unterhaltungsarbeiten im Bereich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind einzuholen und zu beachten!

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier: Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen mit variablen Übergangswegungen (Ausbau gemäß wasserrechtlichen Verfahren)

#### 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:  
- Spielplatz  
- Verkehrsgrün

#### 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4:  
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm (Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche u.ä.)  
- WA2, Einfrischung: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer Buchenschnitthecke, Höhe mindestens 1 m über Stellplatzanlage bzw. neu angelegter Gartenfläche  
- Bereich RH8: Heckenzeit mit standortheimischen freiwachsenden Gehölzen

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):  
- Erhalt der standortheimischen Gehölze mit eingemessenen Kronendurchmesser, siehe textliche Festsetzung D.4.4

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen in Lärmpegelbereichen gemäß schallschutztechnischer Prüfung, siehe textliche Festsetzungen D.5:

- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

### 9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB und nachrichtliche Übernahme

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

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen sowie Abgrenzung der Teilfläche WA5\* mit sog. bedingter Festsetzung gemäß B.11 und D.6

Maßangaben in Meter, z.B. 4 m  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

### 10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauNVO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planlinie, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:  
- Satteldach (SD), Dachneigung hier z.B. 38° bis 45°; ein Krüppelwalm als SD-Sonderform ist in WA1 und WA4 im gesamten Umfeld des Hofes Niggemeier unzulässig

Bezugshöhen in den Teilflächen des WA:  
a) WA1, mit Bestandsgebäude Hof Niggemeier; zulässiges Höchstmaß für Trauf-, First- und Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhen), Höhenystem DHHN 92  
b) WA2 bis WA5, Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück; Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstützpunktpunkte mit der Straßenebene; Höhenpunkte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg); Bei Erdgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenritz ist der mittlere Punkt festzulegen.

Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB; Bei einer Erschließung über einen privaten Sichtweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stiege mit der Stadt auf diese Weghöhe Bezug genommen werden

Hinweis: Die Erschließungsplanung als Grundlage der Höhenmessung wird durch die Stadt Rietberg, räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall, erstellt und wird dort für die künftigen Bauherren zur Information bereit gehalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

1. Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgelegten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2, Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seltlich ist mindestens 1 m Abstand von Straßen und Fuß-/Radwegen zu wahren (sofern nicht schraffierter Bereich gemäß a), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

11. WAs\*, aufstufende bedingte Festsetzung gem. § 9(2) Nr. 2 BauGB:  
Bebauung des Baugrundstücks im WA5\* erst nach Aufgabe der genehmigten Tierhaltung zulässig, siehe auch Festsetzung D.6

12. Kennzeichnung vorbelasteter Bereiche (§ 9(5) BauGB)  
Vorbelastung durch Verkehrsmittelwirkungen von der Rietberger Straße (1.782), hier gemäß eingetragenen Lärmpegelbereichen III, IV, im Bereich der westlichen Teilflächen im WA5 und WA6, siehe B.8, D.5 und F.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)  
Hofgebäude Niggemeier als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalrecht unterliegt

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

### 1. Katasteramtliche Darstellungen und Höhenpunkte

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Eingemessene Baumstandorte (Einsmessung Verm.J. Vormweg)

Höhenpunkte und Einmessung Hofgebäude in Meter über NHN (Normalhöhen), Höhenystem DHHN 92!, Einmessung: Verm.J. Vormweg

2. Planerische Darstellungen und Hinweise  
Vorgeschlagene Grundstücksformen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planaussarbeitung), Achtung: bei innerliegender Nutzung, Erschließung und Rangierflächen berücksichtigen!

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

3. Planerische Darstellungen und Hinweise  
Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (konkrete Standorte sowie Parkplätze im Straßenraum gemäß Ausbauplanung)

Wortsort-Sammelortainer, geplanter neuer Standort in Höhe der Regenwassersickeranlage

Langfristige Option: Kreisverkehr 1.782/Häselhorststraße

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmeregelungen nach § 4(3) i.V.m. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubereiche, Tankstellen).

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen des WA mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) Teilflächen WA1 und WA2: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauNVO kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnfläche zugelassen werden.  
b) Teilfläche WA5: Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

c) Teilfläche WA6: Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA5 des WA.

- Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
- Im WA2 und WA1\* wird die zusätzliche Außenwandhöhe als Sonderfall festgelegt, die bei geneigten Dächern der Traufhöhe entspricht. Bei Flachdächern entspricht diese dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschlt. Attika oder Brüstungsböhe (bei einem Staffelflochschalbau mit Dachterrasse, die Höhe des Staffelflochschal-Dachaufbaus wird hier nur durch die First-/Gesamthöhe geregelt).

- Als First- oder Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. die Gesamthöhe bei anderen Dachformen (Firstspitze Zeltdach) oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Voll-/Stoffgeschosses.

Bezugshöhen in den Teilflächen des WA:  
a) WA1, mit Bestandsgebäude Hof Niggemeier; zulässiges Höchstmaß für Trauf-, First- und Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhen), Höhenystem DHHN 92  
b) WA2 bis WA5, Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück; Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstützpunktpunkte mit der Straßenebene; Höhenpunkte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg); Bei Erdgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenritz ist der mittlere Punkt festzulegen.

Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB; Bei einer Erschließung über einen privaten Sichtweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stiege mit der Stadt auf diese Weghöhe Bezug genommen werden

Hinweis: Die Erschließungsplanung als Grundlage der Höhenmessung wird durch die Stadt Rietberg, räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall, erstellt und wird dort für die künftigen Bauherren zur Information bereit gehalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

1. Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgelegten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2, Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seltlich ist mindestens 1 m Abstand von Straßen und Fuß-/Radwegen zu wahren (sofern nicht schraffierter Bereich gemäß a), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

## E. Festsetzungen gemäß § 86 BauNVR in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauNVR)

1. Dachformen und -neigungen in WA Teilflächen: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsparabolen in der Plankarte. Bei Nebengebäuden sind zulässige Bauformen, Anbauten, Nebenbauten (z.B. Garagen) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten und Dachneigungen, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:  
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossenebene zulässig. Im Spitzendachbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Staffelflochschalbau mit Dachterrasse gelten nicht als Dachaufbauten.

b) Als über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgehäube und Dach-einbauten (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtheit Bau-, Anbauten, Nebenbauten nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einbauten gelten zusammengezeichnet. Vom Übergang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Übergangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Gelbewand).

c) Firstoberkante von Nebengebäuden: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als Dachdeckung für offene Hauptdächer ab 22° Neigung sind betondeckende oder Tonziegel rötlich bis braunen Farbtönen oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 antrazitgrau). Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbklassen in Anlehnung an das RAL-Farbsystem dunkle Farbtöne wie folgt:  
- dunkelgrau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7013 schiefergrau;  
- dunkelrot: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwarzrot;  
- dunkelblau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.