Verfahrensvermerke

VERMESSUNGSTECHNISCHE BESCHEINIGUNGEN
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen aus § 1 der PlanzVO 90 vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung)
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Dipl.-Ing.
Öffentl. Best. Vermessungs-Ing.
Ludger Bureick
Kolpingstraße 18
33378 Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, den .....

L. Bureick

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am **06.07.2017** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Rietberg, den .....

Bürgermeister Ratsmitglied

BÜRGERBETEILIGUNG
Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom **15.11.2021** bis **17.12.2021**.
Die Bürgerbeteiligung wurde am **02.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB am **15.11.2021** unterrichtet.

Rietberg, den .....

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Rietberg am **01.03.2022** beschlossen.

Rietberg, den .....

Bürgermeister Ratsmitglied

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit von **10.10.2022** bis **11.11.2022** öffentlich ausgelegen. Ort und **30.09.2022** bekannt gemacht worden.
Die Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom **10.10.2022**.

Rietberg, den .....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am **23.03.2023** diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rietberg, den .....

Bürgermeister Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Rietberg aus.

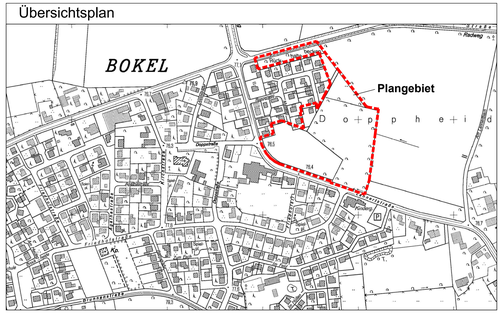
Rietberg, den .....

Bürgermeister

Kartengrundlage:
Kataster vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Matthias Rötter Bielefelder Straße 215 33415 Verl
im UTM ETRS 89 System

Stand: .....

Übersichtsplan



I. Erklärung der Planzeichen/ Festsetzungen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
und Abgrenzung unteschiedliche Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unteschiedlicher Nutzungen gem. §16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 2 WO — Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Anz. der Wohnungen / Wohngebäude gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind (gem. § 4 (3) BauGB) :
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
Es sind max. 2 Wohnungen / Wohngebäude bei freistehenden Wohngebäuden und max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA 6 WO — Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Anz. der Wohnungen / Wohngebäude gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind (gem. § 4 (3) BauGB) :
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
Es sind max. 6 Wohnungen / Wohngebäude zulässig.

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO

TH max. — maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

FH max. — maximal zulässige Firsthöhe 10,50 m gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

ED — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

D — offene Bauweise: nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen, Carports (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Hinweis: Detailgenehmigung und Widmung werden erst im Zuge der Ausbauplanung festgelegt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

F + R — hier: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Tür und Tor gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

ö / p — Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche / private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern, p = privat / ö = öffentlich
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4 und 5)

ö / p — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, p = privat / ö = öffentlich
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versogungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

hier: Müllcontainersammelplatz (an den Abfuhrtagen)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Zweckbestimmung: Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 89 (1) BauONW

DN 15° - 45° — zulässige Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 9 - 12)

Sonstige erläuternde Planzeichen

29 — vorhandener Flurstücks mit Flurstücksnummer

9 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Grenze der Gemarkung (verschoben)

Grenze der Flur (verschoben)

Vorschlag zur Grundstücksteilung

mögliche neue Bebauung

geplanter Kanal (informell)

8,50 — Bemaßung von Abständen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 281 "Doppheide I"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 281.1 "Doppheide-Erweiterung I"

Sichtdreieck
Sichtfelder sind von Sichtindernissen über 0,80m - gemessen ab OK Fahrbahnrand - freizuhalten

Nachrichtliche Darstellung

Gewässerrandstreifen (siehe Hinweis Nr. 8)

Ausbauplanung Lannertstraße / K 7

II. Textliche Festsetzungen

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

1. Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Gradiente fertiggestellter Erschließungsstraße und Schnittpunkt Außenfläche aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gerichteten Gebäudefront; bei Eckgrundstücken ist die Mitte Erschließungsstraße gerichteten Gebäudefront; bei Eckgrundstücken ist die Mitte der Gebäudefront maßgebend, die zur jeweils längeren Grundstücksseite gerichtet ist. Bei Gebäuden mit versetzten Traufhöhen an der Gebäudevorderseite und an der Gebäuderückseite ist das Mittel der beiden Traufhöhen maßgebend. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung < 25° darf die Traufhöhe max. 6,20 m betragen.
2. Die Firsthöhe darf maximal 10,50m betragen. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Gradiente fertiggestellter Erschließungsstraße und O.K. der Dachkonstruktion (höchster Punkt der Dachkonstruktion).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach textlicher Festsetzung 18. Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.
5. Abgängige Gehölze sind durch Anpflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
6. Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zusammenhängend zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7. Auf der Anpflanzungsfläche ist in Abstimmung mit der Stadtentwässerung entlang der Nordgrenze der Fläche eine blickdichte Bepflanzung (eventuell Hecke) - Mindesthöhe 1,20 m über OK Fahrbahn- und einen 1,20 m hoher Stabgitterzaun oder gleichwertiges ohne Tür und Tor vorzusehen.
Der übrige Bereich ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften (zweischürige Mahd/Jahr, Abfuhr des Mähgutes). Das Regenrückhaltebecken ist als Naturbecken / Mulde auszugestalten.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB

8. Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme gemäß § 31 BauGB von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauONW

9. Ein oberstes Geschoss, welches weniger als ⅔ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit bauordnungsrechtlich ab dem 01.01.2019 mit in Kraftreten der neuen BauONRW1 kein Vollgeschoss darstellt (Staffelgeschoss), ist unzulässig.
10. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung erlaubt. Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig.
11. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von > 35° zulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschleppe (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
12. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
13. Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
14. Solaranlagen bei geneigten Dächern sowie Flachdächern von Nebenanlagen:
Bei geneigten Dächern ab 22° Dachneigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5m einhalten.
Bei Flachdächern von Nebenanlagen sowie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1 und 2). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
15. 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 Farben im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
dunkelgrau: sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schiefergrau,
dunkelgrün: sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwarzgrün,
dunkelblau: sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
16. Sockelhöhe
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,60 m über Bezugshöhe. Als Bezugshöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis Höhe der Gradiente fertiggestellter Erschließungsanlage.
17. Dopplelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (Putz oder Mauerwerk) gleich auszuführen.
Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
18. Vorgärten/Sichtarbeiten und Stellplatzanlagen
a) 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.
b) Pflanzgebote in Vorgärten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Die Vorgärten sind je Einzel- und Doppelhäusern zu mindestens 50 % und bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Kombinationen mit natürlichen vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.
c) Bei den Baugrundstücken darf im Vorgartenbereich eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m / Grundstück angelegt werden. Bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt mit max. 3 m Breite je Straßenseite.
d) Die Stellplatzsatzung vom 04.03.2021 "Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen - Stellplatzsatzung" ist zu beachten und hat Vorrang vor den im Bebauungsplan genannten Festsetzungen.
e) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1 - 2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, 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, über schlossiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
f) Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm wie Eiche, Ebereische, Feldahorn oder Buche pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Anpflanzungen neben und zwischen den Standplätzen. Sofern die Stellplätze unmittelbar an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB anzupflanzenden Bäume angrenzen, können diese angerechnet werden.
e) Carport- / Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
18. Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.
19. Einfriedungen
a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun sind möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
b) In Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig. Zulässig sind hier auch Mauern (als Sockel) bis zu einer Höhe von maximal 0,2m über Verkehrsfläche.
20. Extensive Flachdachbegrünungen in den Teilflächen:
Auf den Hauptgebäuden sowie auf Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.
Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbestimmungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.
21. Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche).
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern (Satteldach, Krüppelwalmdächer) gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes. Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.

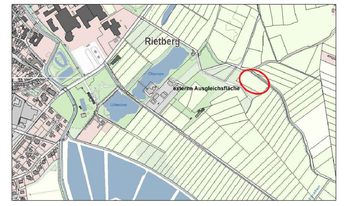
III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaftenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rietberg als Untere Denkmalbehörde ,und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a (Tel. 0521/ 52002-50; Telefax 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen 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. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
4. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
5. Die Aktivitäten der Baumaschine (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
6. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden. Auf die nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.
7. Förderrichtlinie der Stadt Rietberg: https://www.rietberg.de/rathaus/klimaschutz-energie/foerderprogramme.html
8. Gewässerrandstreifen
Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand verläuft ein Graben. In einem 5-Meter-Streifen zum vorhandenen Gewässer ist nach § 31 (4) Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 22 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.
9. Stellplatzsatzung
Die "Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen - Stellplatzsatzung" (Stand: 04.03.2021) regelt die Lage, Größe und Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie die Art des Nachweises. Auf die Satzung wird ausdrücklich verwiesen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadtverwaltung im Fachbereich IV - Bauen in den Abteilungen Räumliche Planung und Bauaufsicht & Denkmalpflege sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.
10. Niederschlagswasser
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich Brunnen- und / oder Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toiletten- spülung), so sind diese - vor der Hochdruckbahnehe durch den Betreiber - der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserversordrung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
11. Brandschutz, Löschwasermenge
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt "Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
12. Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorischen bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarrechtliche Zustimmung erforderlich.
13. Artenschutz
Beleuchtung von öffentlichen Grünflächen und von privaten und öffentlichen Sammelstellplätzen/große Straßenraumbeleuchtungen im Sinne des Artenschutzes
Störungen durch Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Für unvermeidliche Lichtquellen sind Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden und Lichtkegel nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Ausfahrten und Anzahl der unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Empfohlen wird die Verwendung von Leuchtmitteln mit einem engen Spektralbereich (570 - 630nm), die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen z.B. Natriumdampflampen ("Gelblichtlampen") oder auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisen Abschalten etc. in Frage.
Bauzeitenregelung und Baufeldräumung
Gemäß § 39 BNatschG und § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1.März bis zum 30.September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahme, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Sofern innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen Bodenarbeiten in der Zeit vom 1.März bis zum 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Arten auszuschließen.
Laubfrosch und weitere Amphibien:
Erfassung der Amphibien und Vinderbeziehungen: 3 Begehungen des Plangebiets und der für Amphibienwanderungen relevanten Bereiche in der Umgebung zur Hauptwanderzeit der Amphibien im Frühjahr.
Sollten bei diesen Begehungen Amphibien nachgewiesen werden, so ist die Errichtung von Amphibienzäunen erforderlich. Im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung kann sichergestellt werden, dass keine Amphibien zu Schaden kommen.
14. Bei der Planung der Wohneinheiten ist der Leitfaden des LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz): "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 24.03.2020 zwingend zu beachten.
15. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern können bei unterschiedlicher Bauhöhen der Wohnhäuser in den Abend- oder frühen Morgenstunden zu Blendungen und Lichtreflexionen an benachbarten Wohnhäusern führen.
16. Im Plangebiet sind notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8m über Geländeniveau nicht ausgeschlossen. Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr können daher auf Baugrundstücken erforderlich werden und sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

IV. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 11.735 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation erfolgt durch eine Umwandlung von Acker in extensives Dauer-Grünland/Magerweise (Gemarkung Rietberg, Flur 17, Flurstück 23) am Rand des Naturschutzgebietes "Rietberger Emsniederung".



V. Empfehlungen

In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW und können entsprechend geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.
Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zurzeit geltenden Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487) in der zurzeit geltenden Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zurzeit geltenden Fassung.

Änderungen	Datum	Projektl. gez.
10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
-----	114-066-