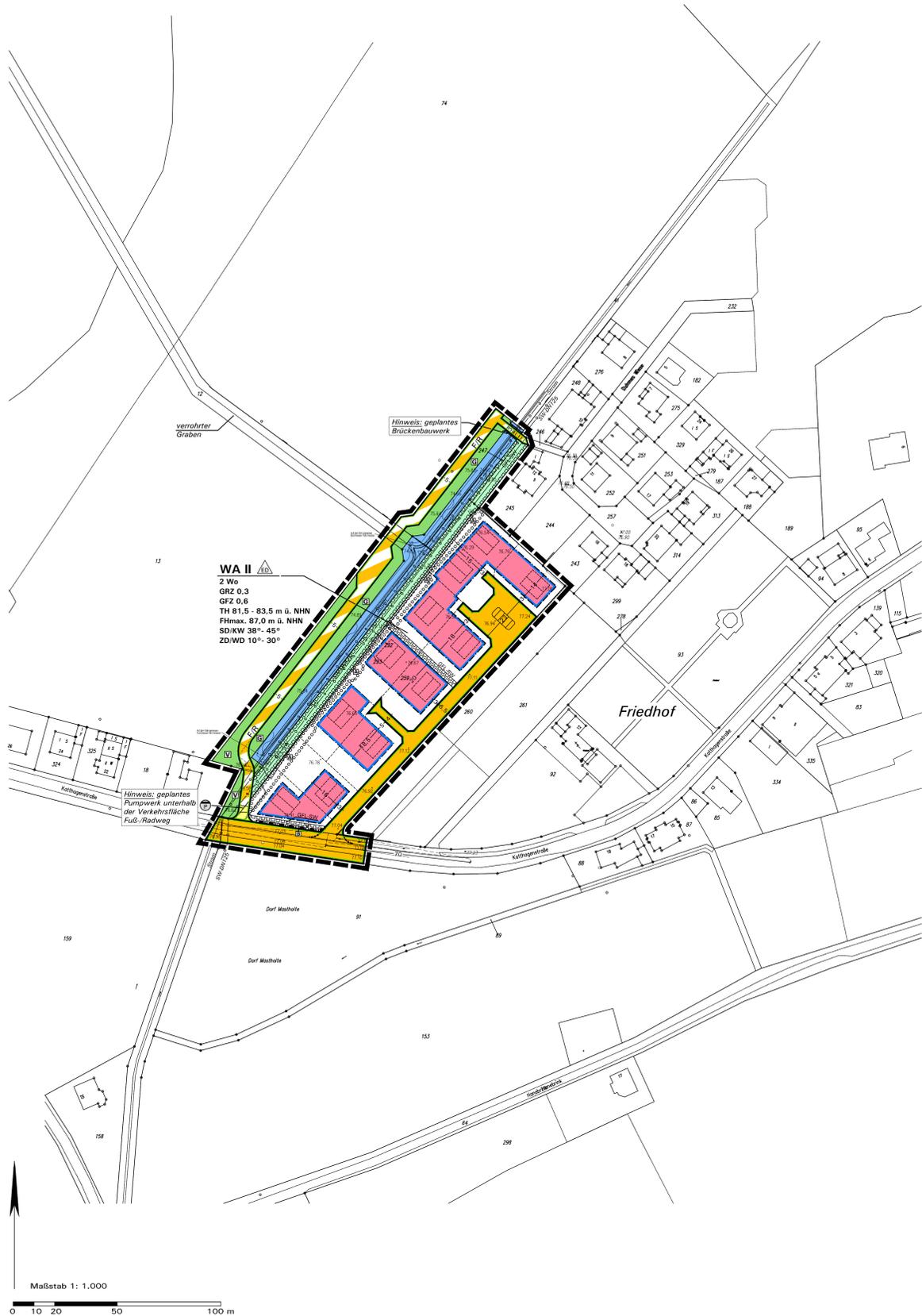


STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 258.3 "Am Friedhof - Erweiterung II"



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 ... öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Beteiligung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ...	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ... durch: ...	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am ... mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bebauung) ... (bzgl. Flurstücksnachweise)
Rietberg, den ...	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planungsausschuss der Stadt Rietberg, bestehend aus den Sachverständigen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgetragen.	Rietberg, den ...	Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: „DAX-Data“) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Im Auftrage des Rats der Stadt	Rietberg, den ...	Rietberg, den ...	Bürgermeister	Rietberg, den ...	Rheda-Wiedenbrück, den ...
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister	Vermessungsbüro Vormweg

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 wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);
Gemeinschaftsordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (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 gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier: 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,3
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,6
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier: 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 92), gemäß Eintrag in der Plankarte siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1
 - Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), in Meter als Mindest- und Höchstmaß, hier: 81,5 m – 83,5 m über NHN
 - Zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern (= Oberkante First, Firstpunkt), Höchstmaß, hier: 87,0 m über NHN
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg, öffentlich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**
 - Pumpwerk (unterirdisch) für Schmutzwasser
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - Gewässerrandstreifen
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen als Teil der Gartenfläche (siehe auch textliche Festsetzungen D.4.1)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16a BauGB)**
 - Entwässerungsgraben
- Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**
 - Flächen für das Anpflanzen von Hochstamm-Obstbäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.2
 - Flächen für das Anpflanzen einer einreihigen Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.5.3
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu belastende Flächen zur Unterhaltung
 - der bestehenden/geplanten Schmutzwasserleitung zu Gunsten der Stadt Rietberg
 - der geplanten Regenwasserleitung zu Gunsten der Stadt Rietberg
 - Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 - Dachform der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1.1:
 - Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW) Dachneigung der Hauptbaukörper hier: 38° bis 45°
 - Walmdach (WD)/Zeitdach (ZD) Dachneigung der Hauptbaukörper 10° bis 30°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen**

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhepunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg, Februar 2020
- Planerische Darstellungen und Hinweise**

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, hier:

 - Schmutzwasserdruckleitung DN 125 (Stadt Rietberg)
 - Strom-Leitungstrasse (Westnetz GmbH)

Hinweis: Die o.g. Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht eingemessen! Zwischen der örtlichen Lage der bestehenden Leitungen und der Darstellung im Bebauungsplan können Abweichungen bestehen. Um die Lage eindeutig festzustellen, sind ggf. Suchschachtungen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung bei Satteldächern (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte:
 - Zulässige Traufhöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Als Firsthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel-, Krüppelwalmdach und Walmdächern bzw. der Firstpunkt bei Zeitdächern.
 - Grundlage der Höhenmittlung:** Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 92) festgesetzt.
Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die vom Vermessungsbüro Vormweg eingemessenen Geländegehöhen, die in der Plankarte mit aufgenommen sind.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**
 - Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhaften Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
 - Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind in Sichtbereichungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- Private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Aufgrund der Lage der privaten Grünfläche im Gewässerrandstreifen sowie der hier verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung sind Einfriedungen und Befestigungen der Fläche gleich welcher Art sowie eine Bepflanzung mit Grün zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Pflanzgebiet in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Die Vorgärten (siehe Hinweis F.8 „Definition Vorgärten“) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein, Wasserbausteine) 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. Abdichtbahnen sind unzulässig.
 - Pflanzvorgabe „Hausbaum“:** Im westlichen Bereich des Plangebiets ist je angefangene 50 m² der festgesetzten Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter, heimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm) innerhalb dieser Fläche fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. (zur Artenauswahl siehe Hinweis F.7).
 - Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke:** Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine einreihige Schnitthecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Der mittlere Abstand zwischen den Pflanzen beträgt 0,3 m.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 - Dachform und Dachneigung:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungscharaktere in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächern von untergeordneten Bauten, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.
 - Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Trauf angeordneten Bauteile wie Dachgäuben, Zwerchgehäuse und Dachschneitten (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
 - Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Die **Dacheindeckung** geneigter Hauptdächer ist nur in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau, gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Ab 22° Dachneigung sind dabei nur Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
 - dunkelgrün: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schliefgrün,
 - dunkelblau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwarzgrün,
 - dunkelblau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.
 Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine förmliche Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachformen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seldennatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
 - Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Solaranlagen bei geneigten Dächern sowie Flachdächern von Nebenanlagen:**
 - Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung 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 0,5 m einhalten.
 - Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 0,5 m bei Nebenanlagen einhalten.
 - Sockelhöhe:** Die zulässige Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) beträgt maximal 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2(4) BauO NRW.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebaute Garagen/Carports:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung (+/-3° Toleranz), Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW)**
 - Vorgärten und Stellplatzanlagen:** Im Vorgartenbereich darf je Baugrundstück eine Zufahrt von maximal 5 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 3 m Breite.
 - Mülltonnen/Abfallbehälter** sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpfanzungen, Holzblenden, begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Materialabweichungen können zugelassen werden.

F. Sonstige Hinweise

- Stellplatzsatzung**

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die „**Satzung der Stadt Rietberg über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen – Stellplatzsatzung**“ 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.
- Altlasten:**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (Kreis Gütersloh, Untere Bundeschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- Kampfmittel:**

Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen. Tiefenarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen. Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- Bodendenkmale:**

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:**

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2–0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist. Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich Brunnen- und/oder Regenwasserentzugsanlagen vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese – vor Inbetriebnahme durch den Betreiber – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasser-Verordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1217 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.
- Brandschutz, Löschwasserentzug:**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwasserentzug von mindestens 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- Ökologische Belange:**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieversorgung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind möglichst alte, kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu pflanzen:

Apfel Gelber Edelapfel Graham Jubiläumspfel Graue Herbstnetzte Jakob Fischer Jakob Lebel Rosenbeller Wiedenbrücker	Birnen Clappi Liebling Doppelte Philippsbirne Garierts Butterbirne Meliarsbirne Neue Poiteau Pastorenbirne	Süßkirschen Bürenes Rote Kneppelkirsche Dänisches Gelbe Kneppelkirsche Große Schwarze Kneppelkirsche Hedelfinger Rieskirsche	Pflaumen/Zwetschen/Mirabellen Bühler Frühzwetsche Hauzwetsche/Stronberger Mirabelle von Nancy
--	---	---	---
- Definition Vorgarten (VG):**

Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksbereich zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,0 – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)
- Tauf- und Firsthöhen:**

Die Trauf- und Firsthöhen werden im vorliegenden Bebauungsplan in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die nachfolgende Skizze soll den Bauwilligen die getroffenen Festsetzungen noch einmal beispielhaft verdeutlichen:

