

Die Festsetzungen dieser Änderung ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich; die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 302 bleiben ansonsten unberührt und gelten ergänzend fort. Auf den Bebauungsplan Nr. 302 "Mastholte-Nord" wird verwiesen.

Zeichenerklärung

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Gemeindeordnung 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

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

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1, -WA2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert.
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. 2 Wohnungen.

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

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z. B. a) 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt:
a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 6,5 m,
b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 10,5 m,
c) Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier z. B. 11,5 m.

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) nur Einzelhäuser zulässig
b) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
c) offene Bauweise

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baulinien umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.4 Randzone entlang öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Maßnahmenflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 4.1 hier: Stellplätze
4.2 hier: private Stellplätze
4.3 hier: Stellplätze Kindertagesstätte

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

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
a) Fußweg
5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
a) Ein- und Ausfahrten

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 mit Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- a) Fachgerechter Erhalt von Einzelbäumen (gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück).

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 5 (2) Nr. 4 BauGB)

- a) Flutmulden

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
9.2 Maßangabe in Meter, z. B. 3 m
9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
9.4 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) sind in einer Höhe von 0,8 - 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.
10. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
10.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag:
a) Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°
b) Satteldach (SD), ein Krüppelwalm als Sonderform ist unzulässig
c) zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z. B. 35° - 45°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen

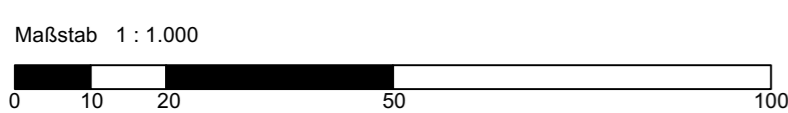
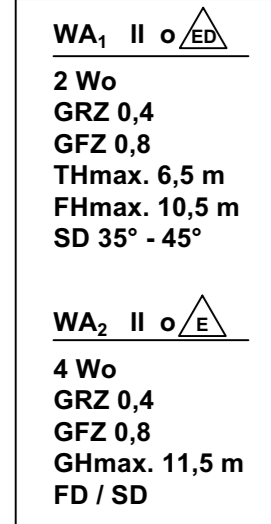
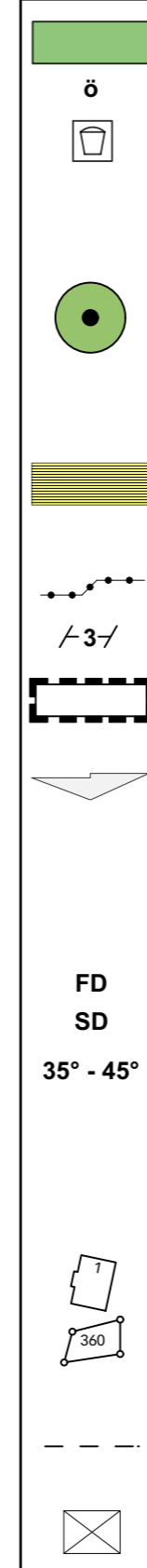
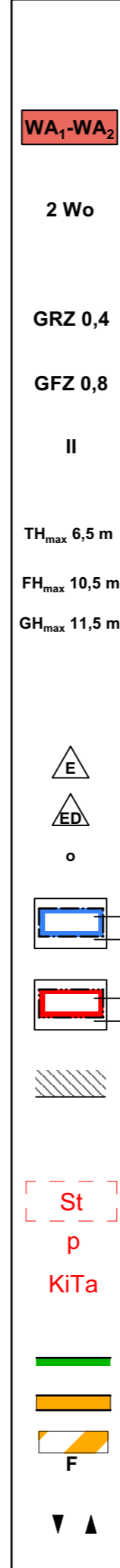
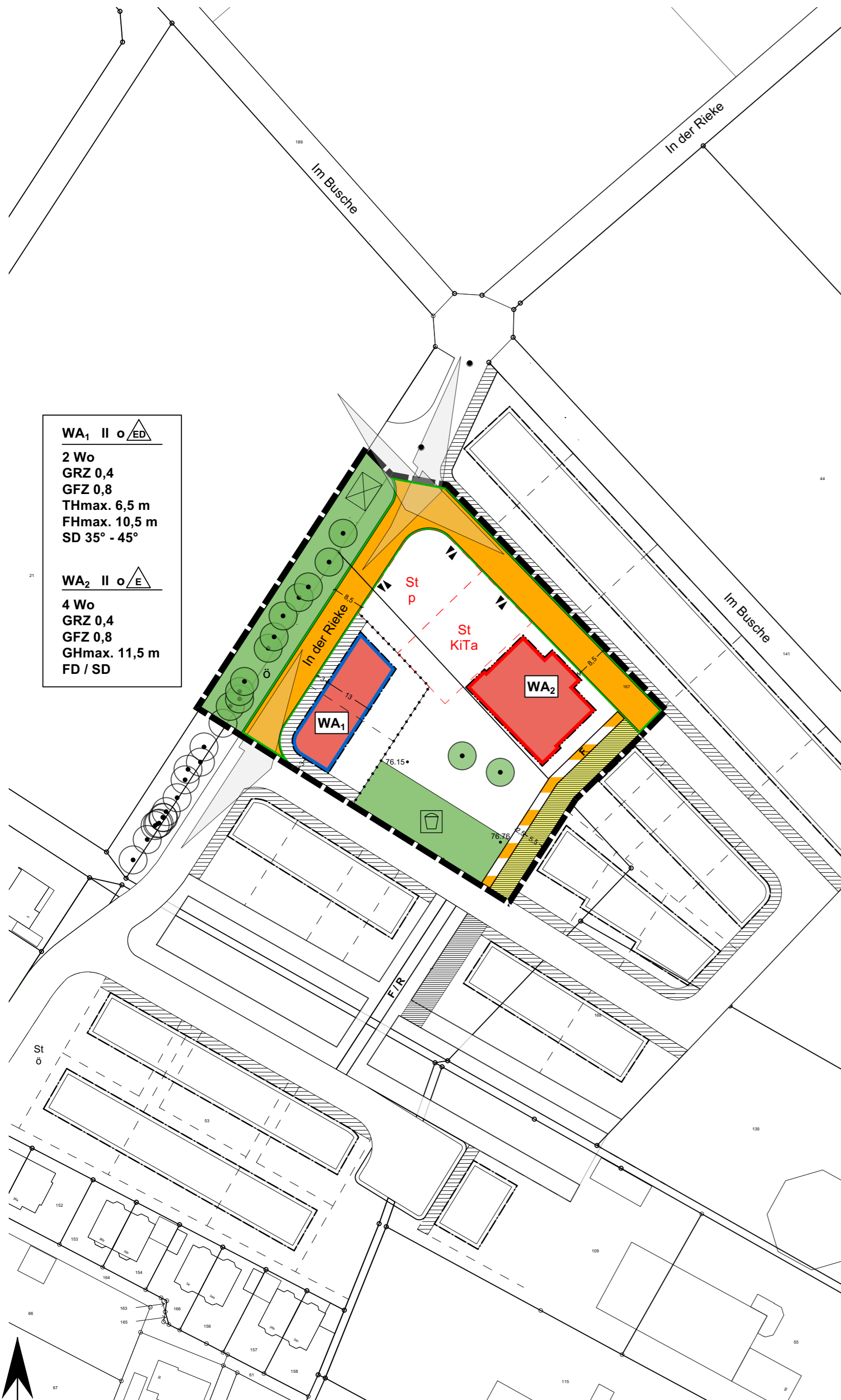
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
Nachrichtlich dargestellt: Versorgungsstation: Transformatorstation

D. Sonstige Hinweise

1. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge 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. Aufgrund der zulässigen Geschossigkeit sind im Plangebiet - insbesondere im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude - notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8 m über Geländeneiveau nicht ausgeschlossen. Je nach Gebäudeausrichtung können somit Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr auch auf dem betreffenden Grundstück erforderlich werden. Über die tatsächliche Notwendigkeit kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.



Administrative sections including:
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Frühzeitige Bürger- und TÖB-Unterrichtung gemäß §§ 3 (1), 4 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
- Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
- Plangrundlage
- Übersichtskarte: M 1 : 10.000
- Stadt Rietberg, Abteilung 60 Stadtentwicklung
- Oktober 2024