

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA ₁ -WA ₂	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.1.1, Teilflächen WA ₁ - WA ₂ nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben und gemäß Vorbelastungen durch Gewerbe gegliedert. <i>Hinweis zu Vorbelastungen durch Gewerbebetrieb, siehe F. Sonstige Hinweise, Nr. 11: - Teilfläche WA₁*: schalltechnische Vorbelastung durch südlich angrenzende Gewerbebetriebe.</i>
WA ₁ *	
2 Wo	1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
GFZ 0,8	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
II	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, siehe textliche Festsetzungen D.2.1: 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. 10,5 m
TH _{max} 6,5 m	
FH _{max} 10,5 m	
GH _{max} 10,5 m	

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



3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

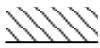
- a) nur Einzelhäuser zulässig
- b) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- c) offene Bauweise



3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche



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

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



4.1 hier: Stellplätze



4.2 hier: private Stellplätze



4.3 hier: öffentliche Stellplätze

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



5.1 Straßenbegrenzungslinie



5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich



5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F/R
F

- a) Fuß- / Radweg
- b) Fußweg



5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:



- a) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie ohne Tür und Tor
- b) Ein- und Ausfahrten



6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



6.1 Öffentliche Grünfläche



6.2 hier: Verkehrsbegleitgrün

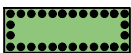


6.3 mit Zweckbestimmung: Spielplatz



6.4 mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

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 Gehölzen (gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.1



b) Fachgerechter Erhalt von Einzelbäumen (gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.1



8. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

8.1 künftiger Graben (aktuell verrohrt, unbenannt)

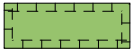


9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 5 (2) Nr. 4 BauGB)

a) Regenrückhaltebecken

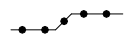


b) Flutmulden

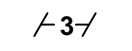


10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße



11.2 Maßangabe in Meter, z. B. 3 m



11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



11.4 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) sind in einer Höhe von 0,8 - 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten

12. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

12.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1.1:

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°

FD

SD

35° - 45°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen

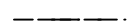


Vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

2. Planerische Darstellungen und Hinweise



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



Nachrichtlich dargestellte Sperrpfosten (genaue Platzierung nach straßenverkehrsrechtlicher Anordnung)

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

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

1.1 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.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

In der Teilfläche WA_1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude resp. Einzelhaus zulässig. In der Teilfläche WA_1 ist zudem bei Doppelhäusern nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In der Teilfläche WA_2 sind nach Eintrag in der Plankarte maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude resp. Einzelhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):

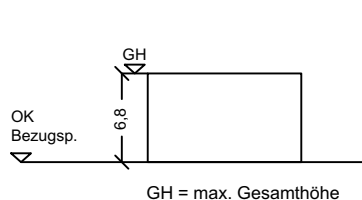
2.1.1 Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des jeweiligen WA:

a) **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

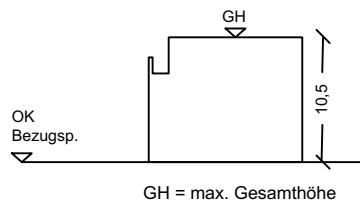
b) **Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First bei Satteldächern resp. die Oberkante Firstpunkt bei Zeltdächern oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Prinzipschnitt Flachdach:

Beispiel mit 2 Vollgeschossen



Beispiel mit 2 Vollgeschossen und zurückgesetztem obersten Geschoss



2.1.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.1.3 Ausnahmeregelungen nach § 31 (1) BauGB:

In allen Teilflächen des WA mit **Flachdächern** kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte **Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.3).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1 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, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie ebenerdige offene Stellplätze** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs-, Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.1; Zugänge und Zufahrten sind ebenfalls zulässig.
- b) **Garagen (sofern zulässig) und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 3 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 dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- c) **Garagen (sofern zulässig), überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

4.1 Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB):

Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Stadtverwaltung Rietberg, Fachbereich III).

4.2 Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, hier Fledermaus- / Insektenschutz:

Auf den Grünflächen sind Störungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Für unvermeidliche Lichtquellen sind geschlossene Lampengehäuse zu wählen und Lichtkegel nach unten auszurichten. Empfohlen wird der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin (siehe auch Hinweise F.8).

4.3 Extensive Flachdachbegrünungen:

Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carportanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° extensiv zu begrünen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdecke der Vegetationstragschicht 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 m^2 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 Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

5. Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

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.

6. 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 (Satteldächer) 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.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (1) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung in allen Teilflächen des WA:

- a) Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte.
- b) Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen / -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

- a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerggiebel** und **Dacheinschnitte (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 Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz / anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
 - *dunkelgrau* : soweit vergleichsweise gleich / dunkler als RAL 7015 *schiefergrau*,
 - *dunkelgrün* : 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 frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-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.

e) **Solaranlagen im gesamten Plangebiet:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es gelten folgende Anforderungen:

- Bei geneigten Dächern ab 10° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
- Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1).

Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.4 Fassadengestaltung in allen Teilflächen des WA:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

- a) Putz und Holz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y - Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- b) Ziegelmauerwerk: rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- c) Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (*Hinweis / Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen*).
- d) Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker.

1.5 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.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 (1) Nrn. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Gestaltungsregelungen für Einfriedungen in allen Teilflächen des WA und WB:

a) **Einfriedungen in Vor- und Wohngärten entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**

- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein- / Trockenmauern anzulegen. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Stabgitter- / Drahtflechtzäunen oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Die Außenkanten der Naturstein- / Trockenmauern müssen mindestens 0,3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Einfriedungen sind in Vorgärten nur entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein / Gehweg) zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Hinweise E.4, diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*).

b) Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken:

Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Zulässig sind alternativ zu Hecken auch Naturstein- / Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Gartengelände. *Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit möglichst gemeinsamer Hecken- / Grenzgestaltung wird nachdrücklich empfohlen.*

c) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus* var.)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

2.2 Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

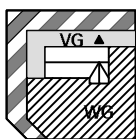
2.3 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

3. 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.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher 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 Grundstücks- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten / Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten (WG)*.

F. Sonstige Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die „**Satzung über den Nachweis von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen - 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 III "Bauen und Umwelt" in den Abteilungen *Stadtentwicklung* und *Bauaufsicht und Denkmalpflege* sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird in Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden. 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 Rietberg und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, 05241 / 85 - 2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3. Kampfmittel

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

4. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorliegenden Planbereichs sind keine **Natur-, Bau- oder Bodendenkmale** bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 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 der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder 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 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen 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 DSchG NRW).

5. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich **Brunnen- und / oder Regenwassernutzungsanlagen** 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 Trinkwasserverordnung, 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.

Überschreitet die abflusswirksame Fläche einer Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche, ist durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Entsiegelung von Flächen, Muldenversickerung, Rückhalteräumen, etc.) der Niederschlagswasserabfluss in den Regenwasserkanal zu reduzieren.

6. Brandschutz. Löschwassermenge. Feuerwehraufstellflächen

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.

Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet, insbesondere in der Teilfläche WA₂, machen zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs je nach Gebäudeplanung den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

7. 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 kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bestehen einer Baumschutzsatzung eine Fällung genehmigungspflichtig ist. Auch ohne bestehende Baumschutzsatzung ist eine Fällung verboten, wenn sich in den Bäumen Lebensstätten wildlebender Tiere befinden. Vor jeder Fällung sind Bäume daher dahingehend zu untersuchen, ob sie als Brut- und Nistplätze geschützter Arten dienen. Sollte dies der Fall sein, dann bedarf die Fällung der Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

8. Artenschutz

Beleuchtung von öffentlichen Grünflächen und von privaten und öffentlichen Sammelstellplatzanlagen sowie Straßenraumbelichtungen im Sinne des Artenschutzes:

Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage.

Abrissarbeiten Gebäude

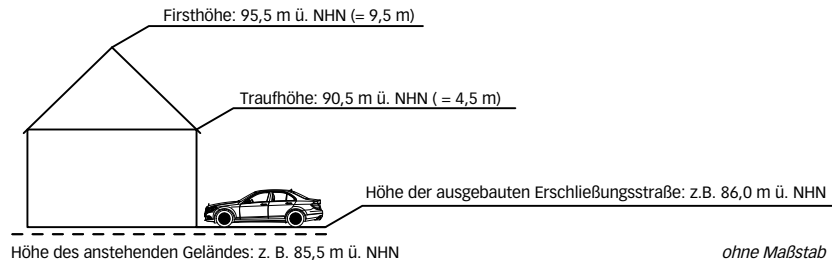
Im Hinblick auf mögliche Abrissarbeiten von Gebäuden gilt, dass die allgemeinen Verbote des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Dementsprechend sollten Abrissarbeiten möglichst im Herbst durchgeführt werden, wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Es wird empfohlen, die Gebäude kurz vorher durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Gleiches gilt bei einem erkennbaren Verlust von Bäumen, die für Fledermäuse oder auch für in Baumhöhlen nistende Vogelarten potenziell geeignete Strukturen, wie z. B. Totholz etc. zeigen.

9. Förderrichtlinie

Auf die Förderrichtlinie der Stadt Rietberg wird verwiesen:
www.rietberg.de/rathaus/klimaschutz-energie/foerderprogramme.html

10. Trauf- 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:



11. Immissionsschutz - Vorbelastungen und Berücksichtigung angrenzender gewerblicher Nutzungen im Teilbereich WA₁*:

Der Planbereich ist durch Geräuscheinwirkungen durch die ansässigen Unternehmen vorbelastet. Die im Plangebiet festgesetzten wohnbaulichen Nutzungsgrenzen im WA₁* in geringer Entfernung an bestehende gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden mögliche Immissionsbelastungen der geplanten Wohnnutzungen geprüft:

a) Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche WA₁*:

Die südliche Randlage des WA₁* ist durch die südlich angrenzende Gewerbenutzung vorbelastet. Hier werden die Richtwerte der TA-Lärm für WA tags überschritten. Die Lärmeinwirkungen liegen auf Mischgebietsniveau, gesundes Wohnen ist ohne Einschränkung möglich.

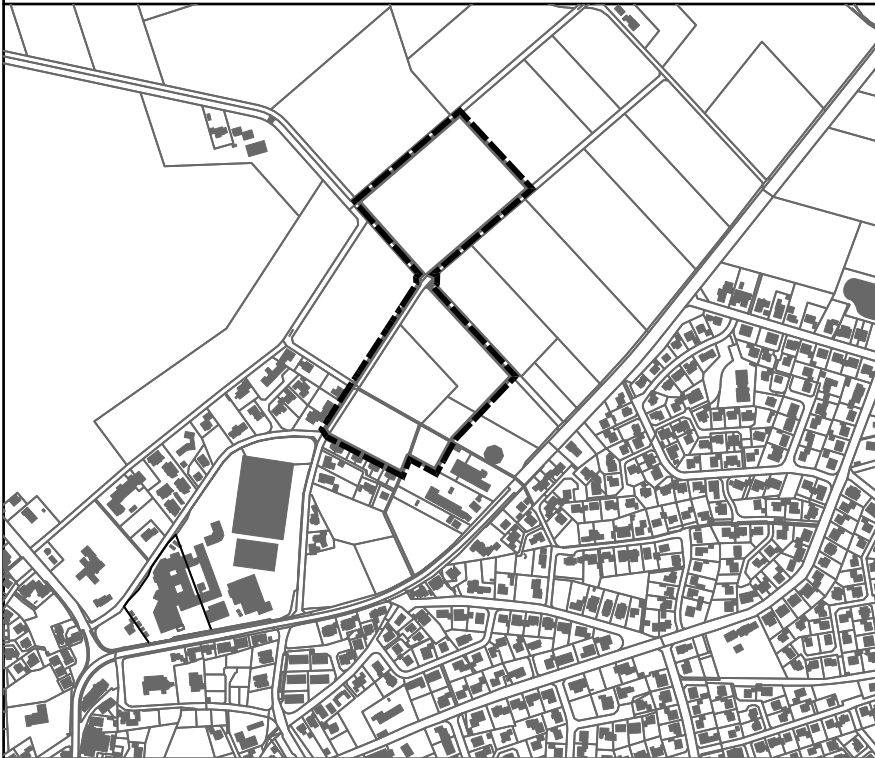
Dieses Schutzniveau wird dort als Vorbelastung zugrunde gelegt. Betriebsbedingte Einzelereignisse können nicht ausgeschlossen werden und sind im zulässigen Rahmen als Vorbelastung hinzunehmen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 "Mastholte-Nord" und auf die "Schalltechnische Untersuchung zur Rahmenplanung "In der Rieke" im Ortsteil Mastholte der Stadt Rietberg" (AKUS GmbH vom 04.11.2020) wird verwiesen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 302 besteht aus:

- Teilplan 1: Plankarte Bebauungsplan
- Teilplan 2: Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen
sowie Verfahrensvermerke, Übersichtskarte

STADT RIETBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 302
"MASTHOLTE-NORD"



Übersichtskarte: M 1 : 10.000

Planformat: 120 x 85 cm



Stadt Rietberg, Abteilung 60 Stadtentwicklung
Rathausstraße 36, 33397 Rietberg
Tel. 05244 / 986-0, Fax. 05244 / 986-400

November 2023

Gez.: Hi
Bearb.: Hi