

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB):** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
**Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
**Landesbauordnung (BauO NRW):** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der z.Z. geltenden Fassung;  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514).

## B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

<b>MI</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)</b>
	<b>1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)</b> , siehe textliche Festsetzung Nr. D.1.1
	<b>1.2 Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel EZH Nahversorgung (§ 11 BauNVO)</b> <b>1.2.1 Maximal zulässige Verkaufsfläche im SO gemäß Planeintrag</b> Siehe textliche Festsetzung Nr. D.1.2
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
GRZ 0,6	<b>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)</b> , Höchstmaß, hier 0,6
GR 1.800 m <sup>2</sup>	<b>2.2 Grundfläche GR (§ 19 BauNVO)</b> , Höchstmaß, hier 1.800 m <sup>2</sup> ; siehe textliche Festsetzung Nr. D.2.1
GFZ 1,2	<b>2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)</b> , Höchstmaß, hier 1,2
II II	<b>2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</b> a) Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse b) Zwingend, hier 2 Vollgeschosse
GHmax. 7,5 m	<b>2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO):</b> - <b>Maximale Gebäudehöhe</b> (= Oberster Abschluss der Wand/ Oberkante Attika), z.B. 7,50 m
	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
<b>a</b> △ △	<b>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):</b> a) <b>Abweichende Bauweise:</b> Abweichend von der offenen Bauweise darf die längste Baukörperseite maximal 75 m betragen. b) <b>Offene Bauweise</b> , nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— —	<b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</b> = durch <b>Baugrenzen</b> umgrenzter Bereich; — <b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
■	<b>4.1 Straßenverkehrsfläche</b>
—	<b>4.2 Straßenbegrenzungslinie</b>
	<b>4.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:</b> - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- und Ausfahrt
	<b>5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)</b>
① ○○○○○○○	<b>5.1 Anpflanzungsfläche 1</b> , siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1
② ○○○○○○○	<b>5.2 Anpflanzungsfläche 2</b> , siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1
	<b>6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
St	<b>6.1 Stellplatzfläche</b> (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
↖ ↗	<b>6.2 Sichtfelder</b> (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
G(LIV) — — — — —	<b>6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> zugunsten der Stadt sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)
■	<b>6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b> (§ 9(7) BauGB)
—	<b>6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße</b>
~ 3 ~	<b>6.6 Maßangaben in Meter</b> , z.B. 3,0 m
	<b>7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)</b>
FD SD 15° - 35°	<b>7.1 Dachform/-neigung der Hauptdächer</b> a) Flachdach b) Satteldach mit Dachneigung 15° - 35°

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

65	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
5	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

## D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Gemäß § 1(5, 6) BauNVO sind **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten** unzulässig.

#### 1.2 Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel EZH Nahversorgung (§ 11 BauNVO):

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines **Lebensmittelmarkts mit Getränkeabteilung mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.350 m<sup>2</sup>**.

Das zulässige **Hauptsortiment** der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet SO umfasst die in Rietberg **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß folgender Liste:

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei-/Fleischereiwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
- Getränke, Wein/Spirituosen
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
- Schreibwaren/Papier
- Zeitungen und Zeitschriften

In Rietberg **zentrenrelevante Sortimente** gemäß folgender Liste sind nur als **Rand- und Nebensortimente** der festgesetzten Einzelhandelsbetriebe im **Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche** zulässig:

- Büroorganisation
- Sortimentsbuchhandel, Antiquariat
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
- Geschenkartikel und Souvenirs
- Spielwaren (inkl. Modellbau)
- Babyartikel, Kinderwagen
- Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sportbekleidung und -schuhe
- Sportartikel und -geräte
- Waffen-, Angler- und Jagdbedarf
- Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Wohneneinrichtungsbedarf/Dekorationsartikel
- Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Erotikartikel

Grundlage ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rietberg (Fort-schreibung), Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung, Stand: Februar 2009.

**Definition Verkaufsfläche:** Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.

#### 1.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

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

#### 2.1 Überschreitung der maximalen Grundfläche GR (§ 19 BauNVO):

Die im **Sondergebiet SO** festgesetzte Grundfläche GR von maximal 1.800 m<sup>2</sup> darf durch **befestigte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Fußwege** bis zu einer GR-Gesamtsumme von höchstens 4.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

#### 3.1 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen gilt:

- a) **Anpflanzungsfläche 1:** Es sind standortgerechte heimische Sträucher, mindestens 2-reihig zu pflanzen.
- b) **Anpflanzungsfläche 2:** Es ist eine mindestens 1,0 m hohe einreihige Hecke aus standortgerechten immergrünen Gehölzen zu pflanzen.
- c) **Die festgesetzten Gehölze** sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002) und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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

- 1.1 Dachgestaltung im Mischgebiet MI:** Dachgauben sind unzulässig.
- 1.2 Einfriedungen im Mischgebiet MI:** Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegleitenden Baugrenze sind Zäune und Mauern unzulässig.
- 1.3 Fassadengestaltung im Sondergebiet SO:** Geschlossene Außenfassaden von mehr als 30 m Länge sind mindestens all 15 lfm deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

### 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- 2.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.**
- 2.2 Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

## F. Hinweise

### 1. Altlasten:

Das Plangebiet ist heute mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung - Landhandelszentrale - weitgehend bebaut. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die Gebäude abgerissen. Die Fläche ist bisher nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen wird zumindest eine begleitende Untersuchung durch ein Fachbüro erforderlich.

Grundsätzlich besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

### 2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**STADT RIETBERG:**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 287**  
**„EHM. LANDHANDELSZENTRALE (VERBRAUCHERMARKT)“**

**Gemarkung Mastholte      Flur 23      Übersichtskarte: M 1:5.000**

0      25      50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500      Planformat: 102 cm x 74 cm      Nord

<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schrooten - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	<b>April 2009</b> Gez.: Pr/Mp Bearb.: Na/ Sc
---	--