

STADT RIETBERG, OT NEUENKIRCHEN:
Bebauungsplan Nr. 284
"Gewerbegebiet Gütersloher Straße"

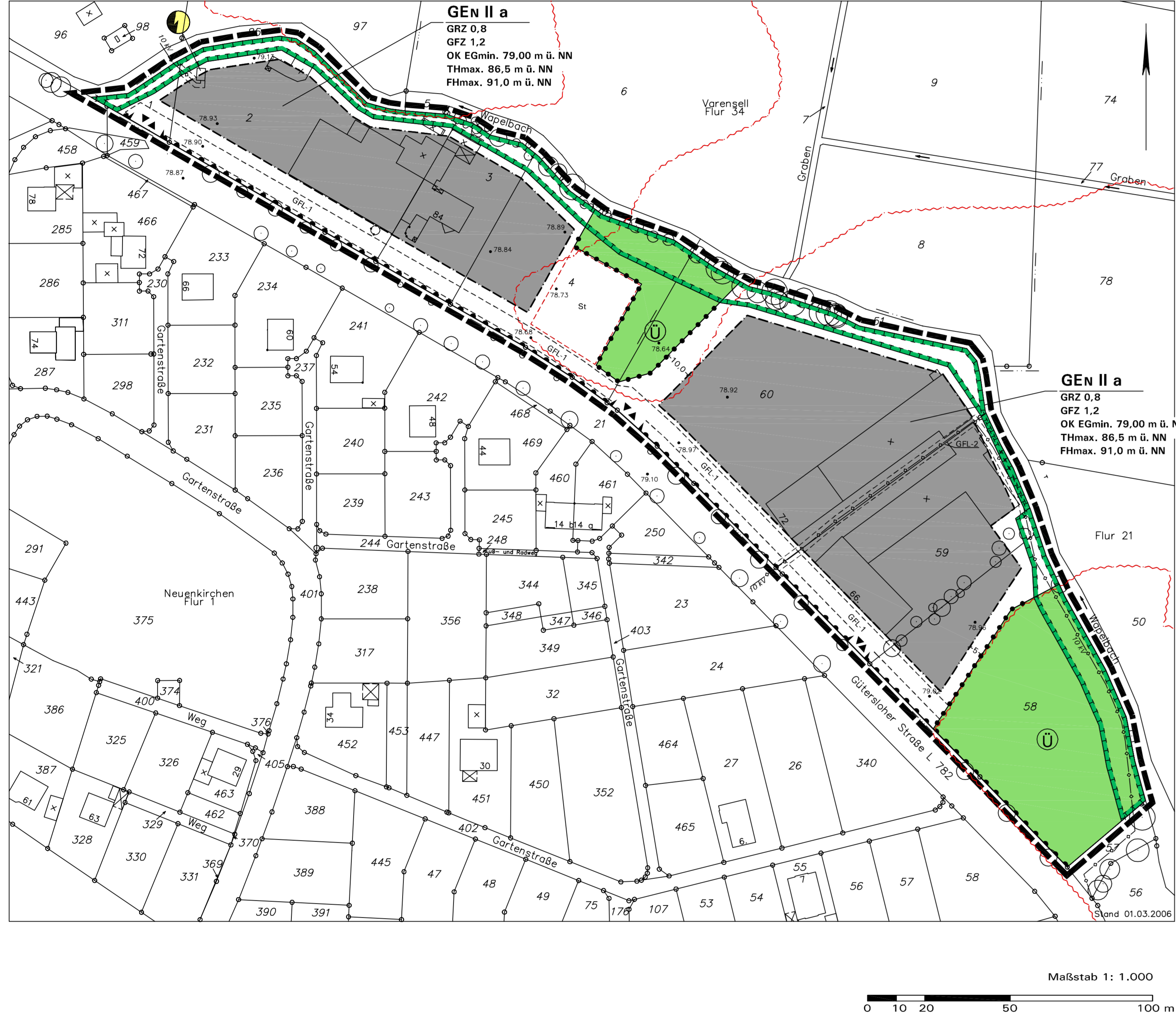


Table containing administrative and technical information: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung, Planunterlagen, and a list of officials (Bürgermeister, Ratsmitglieder).

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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (LBO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW 2006, S. 615);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) BauNVO:
a) Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden könnten.
b) Als Ausnahme können gemäß § 31(11) BauGB Betriebe und Anlagen der Abfallklasse VI (III, Nr. 192 bis 212) gemäß Abstandsersatz NRW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den im GEN zulässigen Störgrad reduziert werden können.
1.2 Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 11(5) i.V.m. § 11(9) BauNVO
Im Plangebiet wird Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Rietberg laut Einzelhandelskonzept zentralrelevanten Warensortimenten gemäß folgender Liste ausgeschlossen (gilt nicht für reine Großhandelsbetriebe, diese sind zulässig):
Zentralrelevante Sortimentsgruppen
1. Back- und Konditoreiwaren / Metzgereiwaren / Nahrungs- und Genussmittel / Getränke
2. Schnittblumen / Tierfutter
3. Drogerie- und Körperpflegeartikel / Parfümerieartikel / freiverkäufliche Apothekenwaren
4. Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel / Sortimentsbuchhandel / Zeitungen und Zeitschriften
5. Herren-, Damen-, und Kinderbekleidung / Bekleidung allgemein / Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademöbel
6. Schuhe / Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
7. Glas, Porzellan, Feinkeramik / Hausrat, Schneidwaren und Bestecke / Haushaltswaren / Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobby- und Bastelartikel / Musikinstrumente und Zubehör / Sammlerbiermarken und -münzen
9. Sportbekleidung und -schuhe / Sportartikel und -geräte / Camping- und Outdoorartikel / Waffen, Angler- und Jagdtiefdarf
10. Wohn- und Einrichtungsbedarf / Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen / Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe / Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Elektrokleingeräte
12. Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte / Videokameras und Fotoartikel / Telefone und Zubehör / Bild- und Tonträger / Computer und Zubehör, Software
13. Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf / Hörgeräte / Optikkartikel
14. Uhren, Schmuck
15. Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel
Die ausgeschlossenen Sortimente können als Ausnahme gemäß § 31(11) BauGB bei Handel in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben bis maximal 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden (gilt jeweils für alle relevanten Sortimente zusammen). Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.
1.3 Im Plangebiet sind gemäß § 11(5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:
a) Hotelbetriebe / Wohnheime.
b) Tankstellen.
c) Anlagen für sportliche Zwecke.
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke.
e) Vergnügungstätigkeiten.
f) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimmenunterkünfte u.ä.).
g) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweistafeln auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 1,2
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 2
2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO) in Meter über NN, z.B. 89,50 m ü. NN
a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NN (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut; entspricht bei Flachdächern dem obersten Abschluss der Wand (Attika)).
b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NN (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
Als Ausnahme gemäß § 31(11) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.
2.5 Festsetzung der Höhenlage für bauliche Anlagen i.V.m. § 9(3) S.1 BauGB: Die Mindesthöhe baulicher Anlagen innerhalb der Bauflächen muss mindestens 79,00 m über NN liegen (z.B. Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss).
3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier: abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude maximal 80 m betragen.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsrflächen
4.2 Einfahrtbereich mit Ein- und Ausfahrt
4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
5.1 private Grünfläche
Die gewachsene Höhenlage der Grünflächen darf nicht verändert werden (§ 9(3) BauGB i.V.m. der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes)

- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
Entwicklungsziel: naturnaher Uferstrandstreifen
Maßnahmen: Erhalt der standorttheimischen Baumreihe u. Strauchhecken entlang des Wapelbaches (vgl. DIN-Norm 18920); natürliche Abgänge sind entsprechend i.V.m. Nr. 25a zu ersetzen.
Anpflanzung von Ufergehölzen, Randstreifen als strukturreicher Krautsaum mit gelinker Sukzession (vgl. auch Pflanzliste unter Punkt F.6).
Hinweis: Im Bereich der Kabeltrasse dürfen keine tiefwurzeln den Bäume gepflanzt werden (ggf. Abstimmung mit dem Versorgungsträger).
7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
7.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
7.3 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB), hier: Trafostation
7.4 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB), hier: 10 kV-Kabel (RWE Westfalen-Weser-Ems-Netservice GmbH)
7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche
a) zugunsten der im Plangebiet ansässigen Betriebe und aller Anlieger
b) zugunsten des Versorgungsträgers
7.6 Maßangaben in Meter, hier z.B. 10 m
7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
7.8 Zuordnung von Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB) zu den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe ausgleichend sind.
7.9 Versicherung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Eine Versicherung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich. Auf dem Baufeld anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, von jedem einzelnen Betrieb - in Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Abt. Tiefbau - in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Wapelbach eingeleitet.

C. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Wapelbaches

D. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO
1.1 Dachgestaltung
Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer ab 18° Dachneigung für Wohn-, Büro-, Sozialgebäude Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig.
Zulässig sind außerdem im Grenzgebiet zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbsystem dunkle Farben wie folgt:
- dunkelgrau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 schiefergrau,
- dunkelgrün: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 schwärzgrün,
- dunkelblau: soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 stahlblau.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bautellen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
Für Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc. wird die Dacheindeckung allgemein freigestellt.
Empfehlung: Bei Flachdächern mit einer Größe von mehr als 500 m² sollte - bei entsprechender statischer Eignung - eine extensive Begrünung vorgenommen werden. Die Dacheindeckung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.
2. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO:
2.1 Werbeanlagen
a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
b) Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 3 m, die Länge maximal 10 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Gütersloher Straße (L 782) nicht zu befürchten ist.
c) Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
d) Freistehende Werbeanlagen und Pyllone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 7,5 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
2.2 Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig, diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-reihig geschlossen durch Gehölze/sträucher/wegeleitig vorzupflanzen.
Grundstücke im Bereich der Gewerbebetriebe sind - außer den Zufahrten - zur Gütersloher Straße (L 782) hin mit einem mindestens 1,20 m hohen Stabgittezaun einzufassen.
3. Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO im Plangebiet:
3.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standorttheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumstrecken oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
4. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften
Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsvergleichen i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
eingemessener Baumstandort (gemäß Vermessungsbüro Bureick)

F. Sonstige Hinweise

- 1. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodeneunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubeleitete Beobachtungen organisiert werden können.
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet 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 zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenbehörde (Tel.: 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.
Im Planverfahren wird die Bezirksregierung Arnsberg bzgl. eventueller Kenntnisse über Kampfmittel befragt. Vorkommen können nie völlig ausgeschlossen werden. Tretminn verlässliche Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
3. Ökologische Belange:
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird ausdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage für Brunnenwasser oder Regenwassernutzung ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Flurstüchen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standorttheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
4. Hochwasserschutz / Niederschlagswasser: Die Bauflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem Bereich, der beim hundertjährigem Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen; daher kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser auch in die übrigen Flächen hinein steigen könnte. Die geplante Bebauung ist hochwasserrisikofähig auszuführen und gegen eine Hochwasserstand von NN +79,00 m zu sichern.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Gewerbebetriebe eindringen können.
5. Energieberatung: Die Stadt Rietberg verfügt über eine Energieberatungsstelle. Diese steht im Gebäude, Rathausstraße 17 für Beratungen zur Verfügung.

6. Pflanzliste: geeignete Gehölze zur Anlage eines naturnahen Uferstrandstreifens

Table with 2 columns: Bäume I. Ordnung, Auswahl; Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl. Lists various tree species like Salix, Fraxinus, Cornus, etc.

- Sträucher, Auswahl: Haselnuss, Schilf, Holunder, Corylus avellana, Sambucus nigra, Weidwaid, Salix aurita, Salix caprea, Salix alba, Prunus avium, Populus tremula

STADT RIETBERG, OT NEUENKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 284

"Gewerbegebiet Gütersloher Straße"



Technical information table: Gemarkung Varenzell, Flur 34; Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1; Übersichtsmappe: M 1:5.000; Maßstab: 1:1.000; Planformat: 104 cm x 75 cm; North arrow; Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt; Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung; R. Nagelmann und D. Tischmann; Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück; Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29; Gezeichnet: TBE; Bearbeitet: TBE, TI