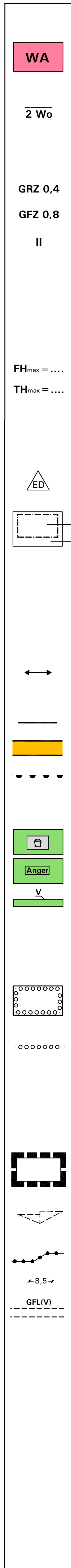


Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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) 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 12.12.2006 (GV.NRW.2006 S.615)
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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



1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Gemäß § 1(9) BauNVO sind Wohnheime nicht zulässig.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. Bezugshöhe (§ 18 BauNVO): Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Fahrbahnrand/ Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.4.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)

2.4.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:

Spielplatz

Anger

Verkehrsbegleitgrün

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Begrünung rückwärtiger Gartenflächen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Pflanzung und fachgerechte Pflege eines standortheimischen Hochstamm-Obstbaumes (Regionalsorten, siehe auch E.6.) je Baugrundstück im gekennzeichneten Bereich.

6.2 Anpflanzung einer 1-reihigen Schnitthecke als sichtabschirmende Pflanzung zur freien Landschaft (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): geschlossene Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Laubgehölze wie z.B. Hain- und Rotbuche, Höhe der Pflanzen max. 0,8 m, 3 bis 4 Pflanzen pro lfd. Meter.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

7.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7.4 Maßangaben in Meter

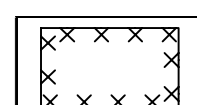
7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers

7.6 Festsetzungen gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz i.V. mit § 9(4) BauGB: Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke wird - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - über den RW-Kanal in der öffentlichen Verkehrsfläche, dem südwestlich angrenzenden naturnahen Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort gesammelt und gedrosselt in den Vorflutgraben westlich der Straße „Kühler Grund“ eingeleitet (siehe Entwässerungsplanung Ing.-Büro Hegers, Delbrück).

Hinweis: Als Absicherung gegen ggf. teilweise hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses in einem Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

C. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)



Vorbelastung durch gewerbliche Lärmimmissionen des südlich des Plangebietes gelegenen Betriebes, siehe auch sonstige Hinweise, F. 1

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

- a) **Dachform** (siehe Eintrag in der Plankarte): Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Pultdach (PD), Walmdach (WD) und Zelt Dach (ZD);
- b) **Dachneigung:** siehe Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern auch abweichende Dachneigung;
- c) **Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- b) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst
- e) Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern sind als Dacheindeckung für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig. 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*.
- f) Bei Pultdächern sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den o.g. Farben zulässig. Darüber hinaus kann die Dacheindeckung auch durch Zink-, Kupferbleche, o.ä. Materialien erfolgen.
- g) Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind bei allen Dachformen ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.

1.3 maximal zulässige Sockelhöhe: 0,6 m über Bezugshöhe: (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.4.)

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung ($\pm 3^\circ$ Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Vorgärten und Stellplatzanlagen:

- a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
- b) Im Vorgartenbereich darf *eine Zufahrt* von max. 6 m Breite angelegt werden; bei Doppelhäusern die auf einem Grundstück liegen dürfen alternativ zwei Zufahrten von jeweils max. 3 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ *eine Zufahrt je Straßenseite* von max. 5 m Breite.
- c) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
- d) Werden mehrere Stellplätze unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbeet von je mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
- e) Carport-/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen:

- a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist in maximal gleicher Höhe möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- b) In Vorgärten entlang der öffentl. Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m ausgehend von der Grenze zur öffentlichen Fläche sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig. Zulässig sind hier auch Mauern (als Sockel) bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m über Verkehrsfläche.

3. Ausdrückliche Empfehlungen:

- 3.1 In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Rietberg empfohlen.
- 3.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- 3.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper (unverbindlich)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorgeschlagene Baumstandorte
Liste empfohlener Arten (St.U. $\geq 14-16$ cm):
- Eberesche (Sorbus aucuparia) - Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Winterlinde (Tilia cordata var.)

Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. 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).

hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

F. Sonstige Hinweise

1. Vorbelastung durch gewerbliche Immissionen i.S. des § 9 (5) BauGB:

Der zentrale Bereich der südlichen Bauzeile ist durch gewerbliche Lärmemissionen vorbelastet. Im **gekennzeichneten Bereich** werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) überschritten; der Bereich ist somit mischgebietstypisch belastet (siehe auch Begründung, Kap. 4.4 a).

In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auf das Schalltechnische Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

2. Bodendenkmale: Werden bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen 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 Bodenschutzbehörde (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.

4. Brauchwassernutzung: Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

5. Notwendige Stellplätze und Garagen: Die Stadt Rietberg hat bei Erhebungen in ihren neuen Wohnbaugebieten einen erhöhten Stellplatzbedarf von über 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgestellt. Aus diesem Grund sind bauordnungsrechtlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit als notwendige Stellplätze oder Garagen nach § 51 BauO NRW nachzuweisen.

6. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden, im Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

Vorschläge für Hochstamm-Obstbäume:

Apfel:	Biesterfelder Renette	Birne:	Gellerts Butterbirne
	Dülmener Rosenapfel		Westfälische Glockenbirne
	Jakob Lebel	Kirsche:	Schneiders späte Knorpelkirsche
	Kaiser Wilhelm		Morellenfeuer

7. Energieberatung: Die Stadt Rietberg verfügt über eine Energieberatungsstelle. Diese steht im Gebäude, Rathausstraße 17 für Beratungszwecke zur Verfügung.

STADT RIETBERG, OT WESTERWIEHE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 270.1
„KÜHLER GRUND - ERWEITERUNG“

Gemarkung Westerwiehe, Flur 13 Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 99 cm x 76 cm Nord

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29

Planungsstand:
Satzung September 2008
Bearbeitet: Na, TBe
Gezeichnet: Pr, TBe

270_1_Satzung.dwg