

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);

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);


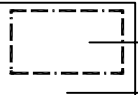
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

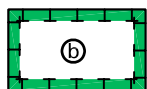
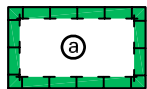
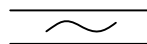
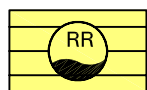
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung v. 07.03.1995 (GV.NW S. 218) i.d.F. der 2. Änderung vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622)

Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

	<p><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8(3) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. <p>Gemäß § 1(5) BauNVO werden Nutzungen gemäß § 8(2) Nr. 3 und 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.</p> <p>Vergnügungsstätten die gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.</p>
0,8	<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier: 0,8</p>
1,6	<p>2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), hier: 1,6</p>
$H_{\max} = 12,5$	<p>2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante EG-Fußboden, gemäß (§ 16(3) BauNVO) Als oberer Bezugspunkt gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen wie Schornsteine, Spänebunker etc. zugelassen werden.</p>
	<p><u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)</u></p> <p>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>



4. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

5.1 Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken und Dauerstau für Löschwasser

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

6.1 Gewässerparzellen *Großhakenkamp* und *namenloser Graben*

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

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB):

1. Planungsziel: Gebietseingrünung / Abpflanzung

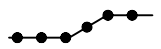
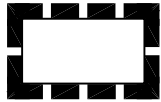
Maßnahmen (Details s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag):
mind. 10 m breite Gebietseingrünung zur freien Landschaft und zur Hofstelle.

2. Planungsziel: Ausbildung von Extensivgrünland

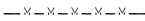
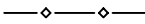
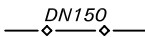
Maßnahmen (Details s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag):
Ausbildung eines ca. 13 m breiten Extensiv-Grünlandstreifen als Vorhaltung für eine mögliche nördliche Anbindung an die Langenberger Straße im Rahmen einer 2. Erweiterung des Plangebietes.

8. Fläche mit Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

8.1 **Leitungsrecht** für die bestehende Wasserleitung zugunsten des Versorgungsträgers. Die Fläche ist von Baumpflanzungen und Wallanschüttungen freizuhalten.



+ 6,0 +



9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9.3 Maßangaben in Meter

9.4 Trafostation gemäß § 9(1)12 BauGB

9.5 Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB,

Wasserleitung DN 150 mit einem 4 m breiten Schutzstreifen. Die Leitungstrasse muß durch ausreichende Pflanzabstände von Wurzelwerk freigehalten werden.

10 kV-Erdkabel

9.6 In die Gebietseingrünung integrierte **Zaunanlage** mit einer mind. 2-reihigen standortheimischen Vorpflanzung zur Langenberger Straße hin. **Gemäß § 86(1) Nr.5 BauO NW i.V.m. 9(4) BauGB**

9.7 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248): Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen wird durch die Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Klärbecken zugeführt. In einem Teilbereich des Beckens wird ein Dauerstau für Löschwasser eingerichtet.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung:

- a) Hauptbaukörper als Wohn-, Büro-, Sozialgebäude etc.: Satteldach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach mit 20°-45° Dachneigung,
- b) Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc: Dachform wie a), außerdem Sheddach, Flachdach oder Pultdach, Dachneigungen allgemein freigestellt.

1.2 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach 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 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*.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, 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 Fassadenfarbgebung abzustimmen.

1.3 Fassadengliederung:

Gebäudefassaden sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge oder Versätze von mind. 0,5 m, durch Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel oder durch Rankhilfen und wirksame Fassadenbegrünung (Geeignete Arten: z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Blauregen).

1.4 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
- b) An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

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

2.1 Stellplatzanlagen und Feuerwehrumfahrten:

- a) Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite ≥ 1 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.
- b) Je angefangene 6 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang $\geq 14-16$ cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
- c) Feuerwehrunotumfahrten, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.ä. zu gestalten.

2.2 Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig, diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-reihig geschlossen durch Gehölze straßen-/ wegeseitig vorzupflanzen.

2.3 Gestaltung, Begrünung, Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortheimischer Gehölze zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch als Grünfläche angelegten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit 12-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

3.1 Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. auch Pflanzliste E.4).

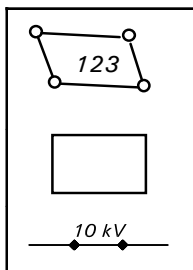
3.2 Reserveflächen und zeitweise Betriebsbrachen sollten naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorgehalten werden.

3.3 In allen Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Rietberg empfohlen.

3.4 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

3.5 Zuwiderhandlungen gegen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungscharakter



vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

10 kV-Freileitung (*wird abgerüstet*)

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten 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.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind nördlich und süd-östlich der Langenberger Straße zwei **Altablagerungsflächen** registriert. In diesem Bereich wurden feste Siedlungsabfälle abgelagert, Auswirkungen auf das Plangebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Bei Erdarbeiten ist im gesamten Plangebiet auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

- Bäume I. Ordnung, Auswahl:

Esche	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

- Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

- Sträucher, Auswahl:

Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monog.

- Gehölze für Einfriedungen, z.B.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens	Liguster	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monog.

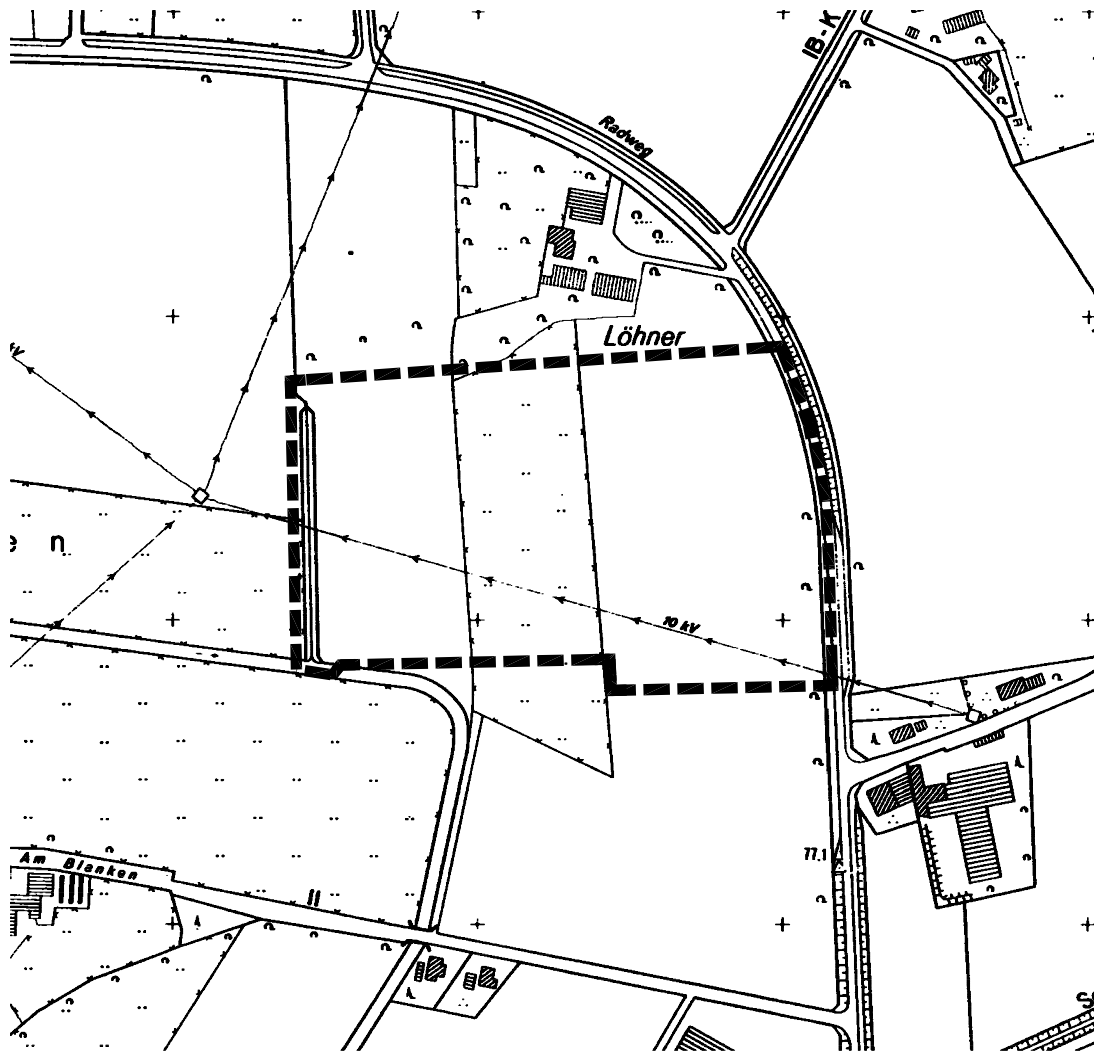
- Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:

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

- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:

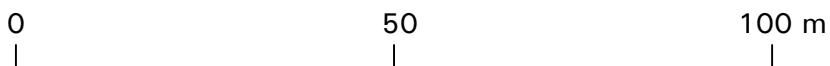
Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricusp.

**STADT RIETBERG, OT MASTHOLTE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 262.1
„LÖHNER - ERWEITERUNG“**



Gemarkung Mastholte, Flur 24

Übersichtskarte: M 1:5.000



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 103 x 81 cm



Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 5509-0, Fax. 05242 / 5509-29

Planungsstand:

Satzung Oktober 2001

Gez.: Pr

Bearb.: Na/Be