

STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"BERGLAGEWEG / TEICHWEG" - 12. ÄNDERUNG



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

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

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,5
 - Zahl der Vollgeschosses Z, Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier: 2
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Dachabschluss) in Meter über NN
 Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 - Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im EG in Meter über NN (§ 9(2) BauGB), hier: mindestens 78,40 m über NN
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
 - Schule sowie sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, hier: Schule für Geistigbehinderte, Schule für Erziehungshilfe des Kreises Gütersloh und Sporteinrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 a/b BauGB):
 - Eingrünung gemäß Planeintrag:
 - Abschnittsweise Ergänzung der Kopfweidenreihe durch Pflanzung und sachgerechte Pflege von je mindestens 5 Kopfweiden je laufendem Abschnitt von 50 m Länge (Abschnitt mit Bestand ausgenommen, Pflanzung einzeln- oder gruppenweise je nach Freiflächenplanung)
 - Anpflanzung einer Schnitthecke aus standortgerechten Gehölzen
 - Bindungen für den Erhalt von Bäumen (vgl. DIN-Norm 18920), hier: Erhalt und fachgerechte Pflege von Baumreihen und Einzelbäumen; natürliche Abgänge sind durch standortheimische Bäume zu ersetzen, Stammumfang für Ersatzbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenze des Änderungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - Maßangaben in Meter, hier: 10,0 m
 - Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: Auf den Bauflächen anfallendes Niederschlagswasser ist - sofern unverschmutzt oder gering verschmutzt und nicht als Brauchwasser genutzt - zurückzuhalten und anteilig zu versickern (z.B. über in die Freiflächenplanung integrierte Teichanlagen, Gräben oder Mulden mit mindestens 20 cm belebter Bodenzone, vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138). Der auf den natürlichen Abflusswert gedrosselte Überlauf kann in Abstimmung mit der Stadt in die Vorflut oder in den Regenwasserkanal im Torfweg vorgesehen werden.

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

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

- Ebenerrdige Pkw-Sammelanlagen** für Pkw ab 6 Stellplätze sind zu begrünen: Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Als Abweichung können vorhandene oder nach § 9(1)25 BauGB zu pflanzende Bäume angerechnet werden, wenn die Stellplätze unmittelbar an diese angrenzen.
- Einfriedigungen** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedigungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) zulässig, wenn diese mindestens 0,5 m von der Begrenzungslinie des Torfweges oder des Fuß-/Radweges abgesetzt sind. Mauern können ggf. als Abweichung zugelassen werden, wenn Umfang/Größe im Straßenzug und gegenüber der Nachbarschaft verträglich sind und wenn diese durch Vorpflanzungen eingegrünt werden.

Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

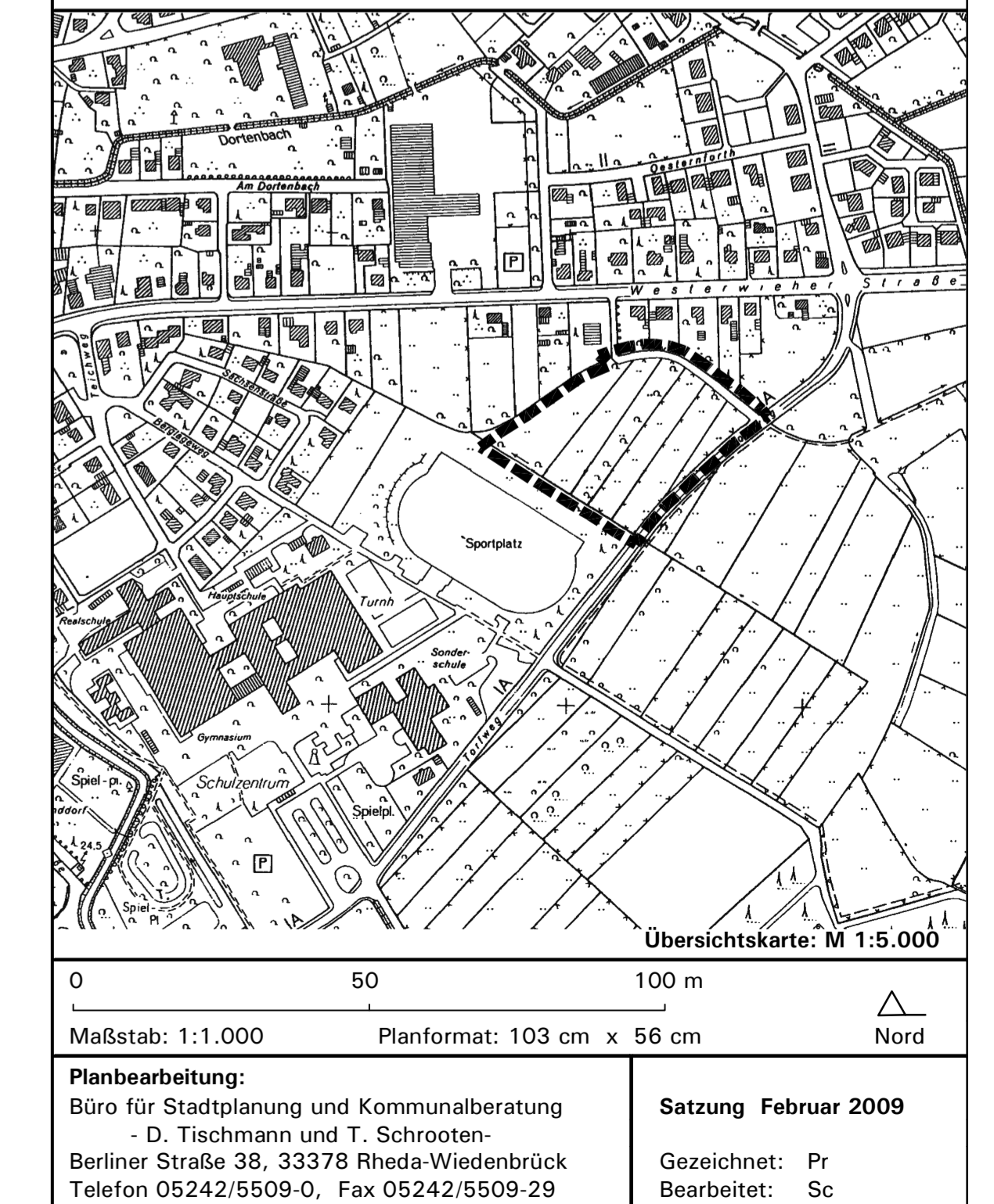
D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Höhenpunkte in m ü. NN (Einmessung durch Vermessungsbüro Theisen/Vormweg, 12/2008)
- Eingemessener Baumbestand (Einmessung durch Vermessungsbüro Bureick, 12/2002)
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Projektplanung Schwimmhalle, 12/2008)

E. Sonstige Hinweise

- 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.
- Ökologische Belange:**
 - Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sollte ebenfalls geprüft werden.
 - Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
 - Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind unter Berücksichtigung der Standortbedingungen möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

STADT RIETBERG: BEBAUUNGSPLAN NR. 6, „Berglageweg / Teichweg“ - 12. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist durch Beschluss des Rates der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom - öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis Gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB wurden die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt bzw. gemäß § 4 BauGB beteiligt mit Schreiben vom	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.
Rietberg, den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den Bürgermeister	Gütersloh, den
				Vermessungsbüro Theisen/Vormweg