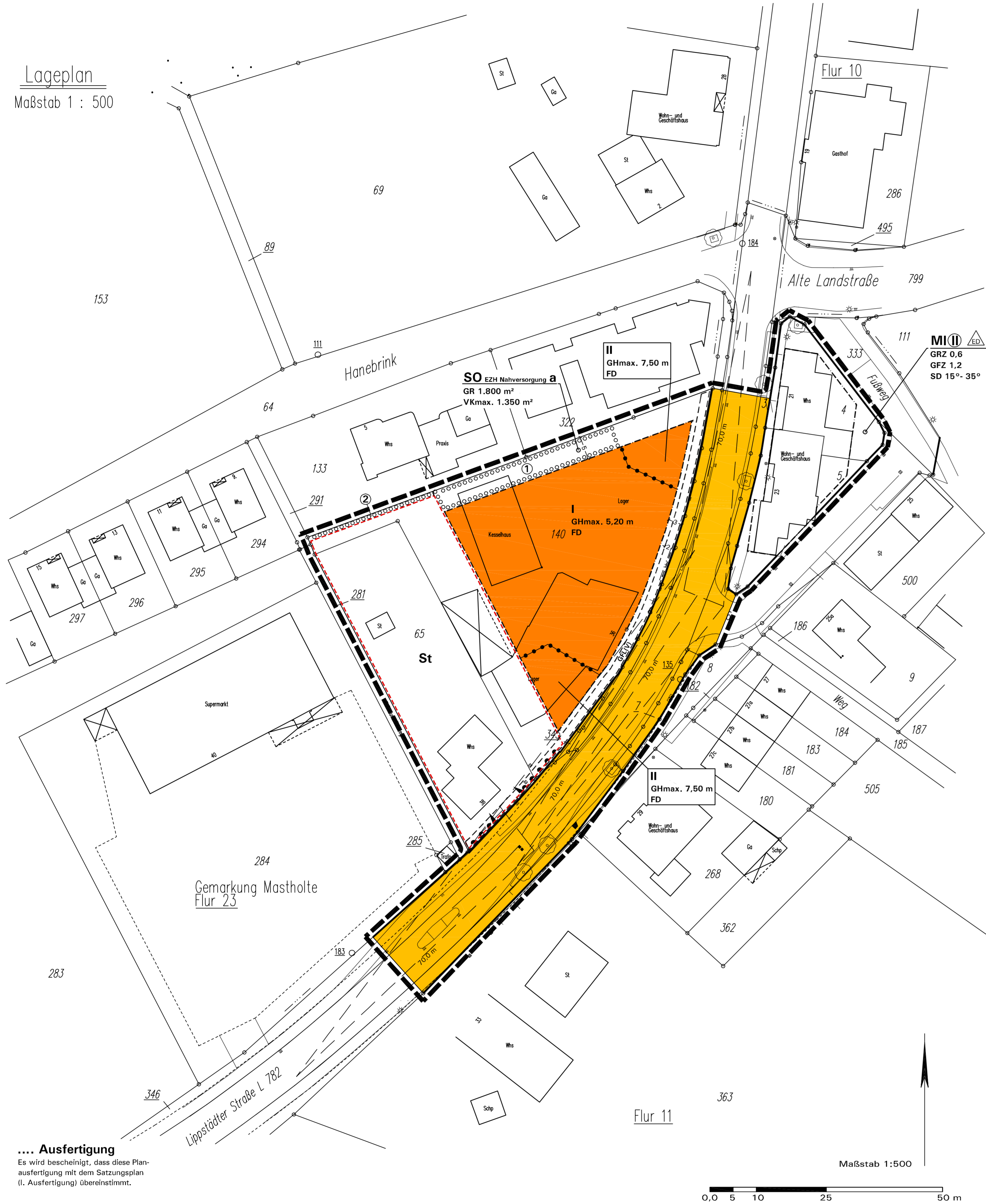


STADT RIETBERG, OT MASTHOLTE: BEBAUUNGSPLAN NR. 287

"Ehem. Landhandelszentrale (Verbrauchermarkt)"

Lageplan
Maßstab 1 : 500



.... Ausfertigung
Es wird beauftragt, dass diese Plan-
ausfertigung mit dem Satzungsplan
(I. Ausfertigung) übereinstimmt.
.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TOB- Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Rietberg am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Be- kannmachung am wurde die frühzeitige Information und Betei- ligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rietberg, den	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Aus- legung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch Nach ortsüblicher öffentlicher Bekannt- machung am hat der Plan- entwurf zu jedem Mann Einsicht- nahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklä- rung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht- nahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklä- rung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht- nahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den	Die Planunterlage entspricht den An- forderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Plan- unterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF- Datei) als Bestandteil dieses Bebau- ungsplanes - geometrisch eindeutig. Verl, den
im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Rietberg, den	Rietberg, den	Rietberg, den	Rietberg, den	Verl, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Vermessungsbüro Piepenbrock

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zu-
letzt 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);
Planzielenverordnung (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. 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 - Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. D.1.1
 - Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel EHZ Nahversorgung (§ 11 BauNVO)
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche im SO gemäß Planeintrag
Siehe textliche Festsetzung Nr. D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
 - Grundfläche GR (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 1.800 m²; siehe
textliche Festsetzung Nr. D.2.1
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
 - Zwischeng, hier 2 Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO):
 - Maximale Gebäudehöhe (= Oberster Abschluss der Wand/
Oberkante Attika), z.B. 7,50 m
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-
flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2
BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - Abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise
darf die längste Baukörperseite maximal 75 m betragen.
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich;
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1)
Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzungsfläche 1, siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1
 - Anpflanzungsfläche 2, siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Stellplatzfläche (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeg-
licher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhah-
oberkante ständig freizuhalten.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt sowie der
Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen (§9(1) Nr. 21
BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 - Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
 - Dachform/-neigung der Hauptdächer
 - Flachdach
 - Satteldach mit Dachneigung 15° - 35°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungs- charakter

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

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO):
Gemäß § 115, 6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
unzulässig.
 - Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel EHZ Nahversorgung (§ 11 BauNVO):
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts mit Getränke-
abteilung mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.350 m².
Das zulässige Hauptsortiment der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet SO umfasst die
in Rietberg nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste:

Brot- 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
Zeitschriften 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)
Babypartikel, Kindervägen
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Sammelbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte
Waffen-, Angler- und Jagdbedarf
Haumaterialien, Dekostoffe, Gardinen
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Wohnenrichtungsbedarf/Dekorationsartikel
Elektrohaushaltsgeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger,
Bügelisen 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 Einrichtungs-
gegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zu-
gänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch
nicht betreten werden können.

1.3 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betref-
fenden 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 m² darf durch
befestigte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Fußwege bis zu einer GR-
Gesamtsumme von höchstens 4.000 m² überschritten werden.

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

- Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen gilt:
 - Anpflanzungsfläche 1: Es sind standortgerechte heimische Sträucher, mindestens 2-reihig
zu pflanzen.
 - Anpflanzungsfläche 2: Es ist eine mindestens 1,0 m hohe einreihige Hecke aus
standortgerechten immergrünen Gehölzen zu pflanzen.
 - 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)

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

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

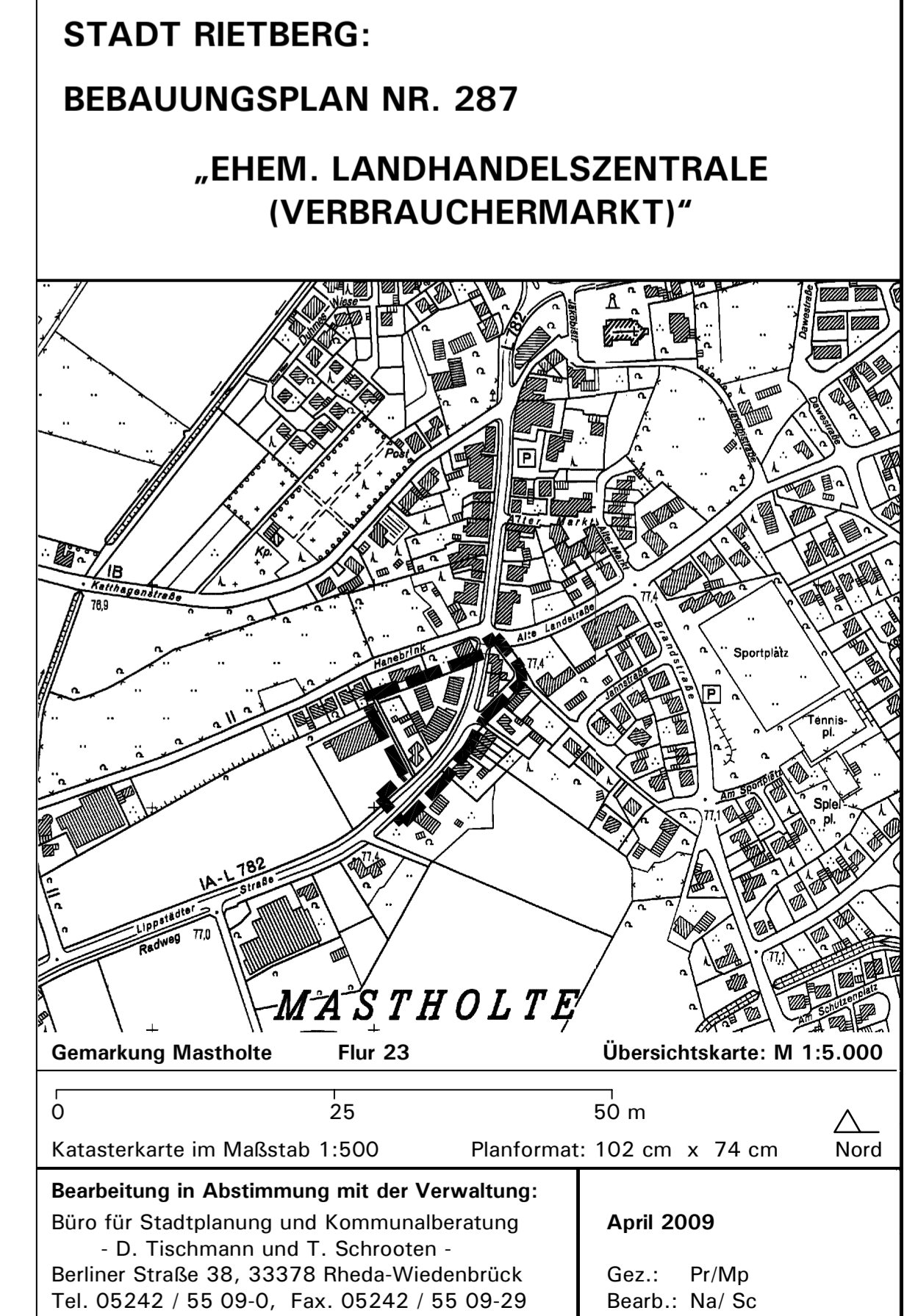
F. Hinweise

1. Atlanten:

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 Atlasverdrachtsfläche 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:

Wenden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonascherben,
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.



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