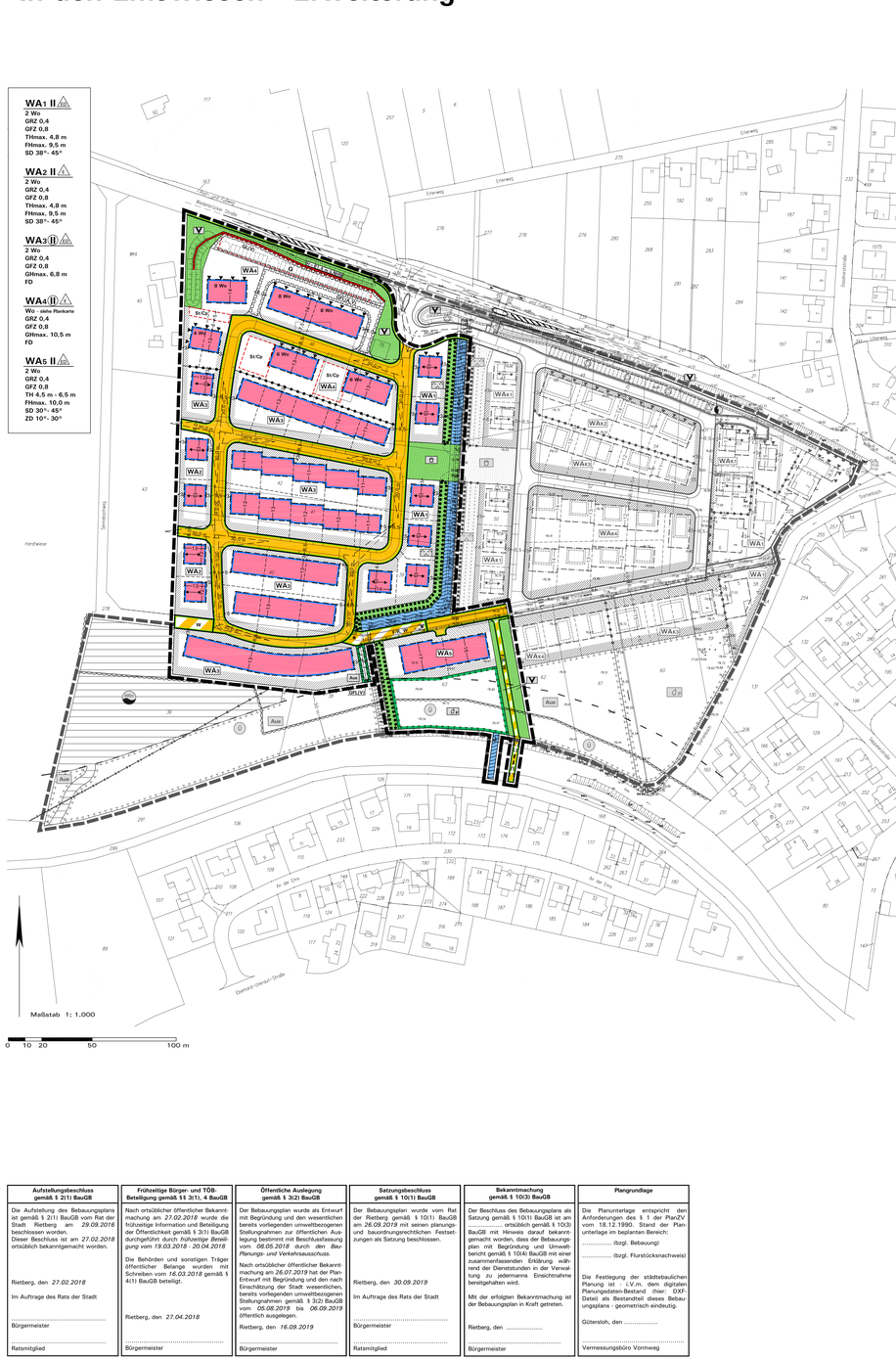
STADT RIETBERG:
BEBAUUNGSPLAN NR. 290.1
"In den Emwiesen - Erweiterung"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §3 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 *29.09.2016* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *27.02.2018* ortsüblich bekanntgemacht worden. Rietberg, den *27.02.2018* Im Auftrage des Rats der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *27.02.2018* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch *frühzeitige Beteiligung vom 19.03.2018 - 20.04.2018*. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *16.03.2018* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Rietberg, den *27.04.2018* ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *08.05.2018* durch den *Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss*. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *26.07.2019* hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *05.08.2019* bis *06.09.2019* öffentlich ausgelegen. Rietberg, den *16.09.2019* ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Rietberg gemäß § 10(1) BauGB am *26.09.2019* mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Rietberg, den *30.09.2019* Im Auftrage des Rats der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	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 Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rietberg, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den .... Vermessungsbüro Vormweg

Der Bebauungsplan Nr. 290.1 „In den Emswiesen – Erweiterung" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 „In den Emswiesen" (Ursprungsplan). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 290.1 werden die für diesen Teilbereich bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 290 insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 290.1 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

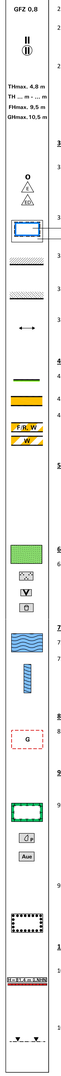
Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 290 „In den Emswiesen" (Ursprungsplan) **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 290.1 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 – WA5 etc. nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

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

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B.
a) 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
b) 2 Vollgeschosse zwingend

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier 4,8 m
b) Zulässige Traufhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß
c) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier 9,5 m
d) Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier z. B. 10,5 m

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) Offene Bauweise
b) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
c) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Randzone entlang öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Maßnahmenflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1a)

3.4 Randzone südlich entlang der Erschließungsstraße in den Emswiesen (öffentliche Verkehrsfläche / Fuß-/Radweg und Wirtschaftsweg) mit Ausschluss von Garagen, siehe textliche Festsetzung D.3.1b)

3.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB): Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstückszuparzellierung zulässig)

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
a) Fuß-/ Rad- und Wirtschaftsweg, öffentlich
b) Wirtschaftsweg, öffentlich

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

Hinweis: Die notwendigen Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB) des vorliegenden Plangebiets sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 290 „In den Emswiesen" festgesetzt worden.

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen:
a) Grünzug als Saumstreifen entlang bestehender Gräben
b) Verkehrsgrün-ähnlichen öffentliche Gräben zur Regenwasserversickerung und -ableitung sowie Unterhaltungs- und Fußwege
c) Quartierplatz als Spielplatz mit Wegeführung

7. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

7.1 Graben, Bestand (unbenanntes Gewässer)

7.2 Ems, Bestand (*Hinweis: u. a. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 „In den Emswiesen". Der Ursprungsplan setzte an der Stelle eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Brücke fest. Aufgrund der Verschiebung der geplanten Brücke ist die alte Festsetzung nicht mehr zielführend und wird neu dem Bestand angepasst.*)

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB)

8.1 Flächen für die Unterbringung von Carports, Stellplätzen, Solaranlagen und Abfallentsorgungseinrichtungen der Teilfläche WA4 direkt angrenzend an die Schallschutzanlage

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1:
a) Gartenland und Obstwiese, privat: Extensiv genutztes Gartenland und Obstwiese
b) Extensivgrünland entlang der Ems: Gewässerauftypisches Extensivgrünland entlang der Ems unter Einbindung vorhandener Obstbäume

9.2 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.5.2:
a) Gehölze und Hecken mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.1:
Schallschutzanlage als Wand, Gabionenwand oder Lärmschutzanlage mit Wall-/Wandkombinationen, Höhe 81,4 m in Meter über NHN (zulässige geringe Überschreitungen der Höhe siehe textliche Festsetzungen D.4.1.).

10.2 Vorbelastung im Bereich der Bauzeilen entlang der Wiedenbrücker Straße in allen Geschossen des WA1 sowie teilweise in den Erdgeschossen und insgesamt in den Obergeschossen des WA4, hier ergänzend passiver Schallschutz durch Mindestanforderungen an Fenster, siehe textliche Festsetzung D.4.2

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

11.2 Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche

11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
a) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Versorgungsträger inklusive der Stadt Rietberg und Notfallvorsage, siehe textliche Festsetzung D.6.1
b) Geh- und leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Rietberg, siehe textliche Festsetzung D.6.2
c) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Rietberg und Notfallvorsage, siehe textliche Festsetzung D.6.3

11.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Stellplätze, Carportanlagen

11.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

11.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

11.7 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

12. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

12.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1.1:
a) Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°
b) Satteldach (SD), ein Krüppelwalm als Sonderform ist unzulässig
c) Zeltdach (ZD)
d) zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z.B. 38° bis 45°

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

13.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Ems, Regierungsbezirk Detmold)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Ausführungsplanung)

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 290 „In den Emswiesen"

Gewässerabstandsstreifen entlang der Ems, siehe Hinweis F.9

Vorgeschlagene Baumstandorte (unverbindlich)

Leitungstrassen, hier Schmutzwasserkanal (Bestand und Planung)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): In den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude resp. Einzelhaus zulässig. In den Teilflächen WA1, WA3 und WA5 ist zudem bei Doppelhäusern nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In den Teilflächen WA4 sind je nach Eintrag in der Plankarte maximal 4, 6 oder 8 Wohnungen je Wohngebäude resp. Einzelhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):

2.1.1 Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des WA:
a) **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
b) **Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First bei Satteldächern resp. die Oberkante Firstpunkt bei Zeltdächern oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Prinzipschnitt Flachdach:

Beispiel mit 2 Vollgeschossen und zurückgesetztem oberstem Geschoss

2.1.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Hinweis: Auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet bereits erstellte Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. wird ausdrücklich verwiesen, diese ist Grundlage der Höhenermittlung und bei der Verwaltung, Abteilung Tiefbau und Stadtentwässerung einzusehen (Stadt Rietberg und Röver Ingenieurgesellschaft).

2.1.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
a) In den Teilflächen WA3 und WA4 mit **Flachdächern** kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte **Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.3.a).
b) Bei einer Erschließung über einen **privaten Stichweg** kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:
a) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrs-, Grünflächen und entlang der südlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.1; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
b) **Garagen im Sinne des § 14 BauNVO** sind in den in der Plankarte durch gestrichelte Schraffur festgesetzten Randzone südlich der Erschließungsstraße in den Emswiesen (öffentliche Verkehrsfläche / Fuß-/Radweg und Wirtschaftsweg) unzulässig.
c) **Garagen (sofern zulässig) und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WA auf der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
d) **Garagen (sofern zulässig), überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.

4. Vorkehrungen für Wohnnutzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Kfz-Geräusche gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Wiedenbrücker Straße (L 782): Schutz der Geschossebenen sowie der Terrassen- und Außenwohnbereiche im WA durch eine Schallschutzanlage als Wand, Gabionenwand oder als Wall-/Wandkombinationen, Höhe 81,4 m über NHN. Eine konstruktions-/baubedingte Überschreitung der Bauhöhen in Teilabschnitten bis zu 0,5 m ist zulässig. Die Schalldämmung der Anlagen muss gemäß den „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Lärmschutzwände" (ZTV-Lsw 06, technische Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr) mindestens >24 dB betragen.

4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Bauzeilen entlang der Wiedenbrücker Straße in allen Geschossen des WA1 sowie teilweise in den Erdgeschossen und insgesamt in den Obergeschossen des WA4: Entlang der in der Plankarte durch Symbol gekennzeichneten Bauzeilen (siehe Zeichenerklärung B.10.2) sind in den e.g. Gebäudeebenen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen):

a) **Schallschutzfenster** in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Fensterschallschutzklasse 3 bzw. R'w = 37 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts gemäß Schallgutachten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Von den festgesetzten Schalldämmmaßen kann nach § 31 BauGB abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch andere, gleichwertige Schalldämmaß-Kombinationen ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis erfolgter (Teil-) Abschirmung z.B. durch vor-/nebengelagerte Baukörper zugelassen werden.

Planungsgrundlagen und Hinweise:
- *Ziel ist ein Innenpegel nachts von L = 30 dB(A) bzw. tags von L = 40 dB(A).*
- *Grundlage: Schalltechnisches-Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 290 "In den Emswiesen" sowie der anschließenden Rahmenplanung „In den Emswiesen", Akus GmbH, Mai 2016*

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

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

a) Gartenland und Obstwiese, privat:

Entwicklungsziel: Extensiv genutztes Gartenland und Obstwiese, privat.

Maßnahmen: Nutzung als Gartenland mit Gemüseanbau, Obstbäumen (bei Neupflanzungen möglichst Verwendung von Hochstamm-Regionalsorten), Wiesenflächen (auch mit Bewässerung und Tierhaltung) sowie Rasenflächen etc.; Anlegen von Saumstrukturen wie Altgrasstreifen in Randbereichen.

b) Extensivgrünland entlang der Ems:

Entwicklungsziel: Gewässerauetypisches Extensivgrünland entlang der Ems unter Einbindung vorhandener Obstbäume.

Maßnahmen: Einsaat mit artenreichem Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut). Langfristig extensive Bewirtschaftung mit Abtransport des Schnittguts (im Regelfall 2 Mähdgänge/Jahr, 1. Mahd ab dem 15.06.); zur Aushagerung der Flächen in den ersten ca. 5 Jahren (erforderlicher Zeitraum je nach Entwicklung) mehrmalige Mahd mit Abtransport des Schnittguts. Verzicht ganzjährig auf Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.
In Randbereichen Belassen von Saumstrukturen wie Altgrasstreifen.
In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde und der unteren Wasserbehörde können weitere ökologische Aufwertungsmaßnahmen zugelassen werden, insbesondere wenn diese der gewässerökologischen Aufwertung gemäß Wasserrahmenrichtlinie dienen.

5.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des Plangebiets befindlichen standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (gilt DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Stadtverwaltung Rietberg, Fachbereich 4).

5.3 Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier Fledermaus-/insektenschutz:
a) Eine nächtliche Auseuchtung der festgesetzten privaten Gartenland und Obstwiese (Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zu erhaltenden Gehölze und Bäume sowie der Grünfläche/Verkehrsgrün gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB ist unzulässig (ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit).
b) Auf der Grünfläche/Quartierplatz sind Störungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Für unvermeidliche Lichtquellen sind geschlossene Lampengehäuse zu wählen und Lichtkegel nach unten auszurichten. Empfohlen wird der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin (siehe auch Hinweise F.8).

6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V) Erschließungsfläche: Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rietberg inkl. Notfallvorsage, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 6,0 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Rietberg wird empfohlen.

6.2 Gehrecht und Leitungsrecht (V) Lärmschutzwand: Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rietberg zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern die bestehende Mindestbreite eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Rietberg wird empfohlen.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (V) Schmutzwasserkanal: Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Rietberg inkl. Notfallvorsage, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten. Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 4,0 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Rietberg wird empfohlen.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung in allen Teilflächen des WA:
a) Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte.
b) Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig. **Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:
a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= z. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelgauben werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung von Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbregister dunkle Farben wie folgt:
- *dunkelgrau:* sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 *schiefergrau*,
- *dunkelgrün:* sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 *schwarzgrün*,
- *dunkelblau:* sowohl vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 *stahlblau*.

Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Solaranlagen in allen Teilflächen des WA: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
a) Flächiger von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.1.3.
- Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
- Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

b) Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von 5°:
- Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
- Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten.