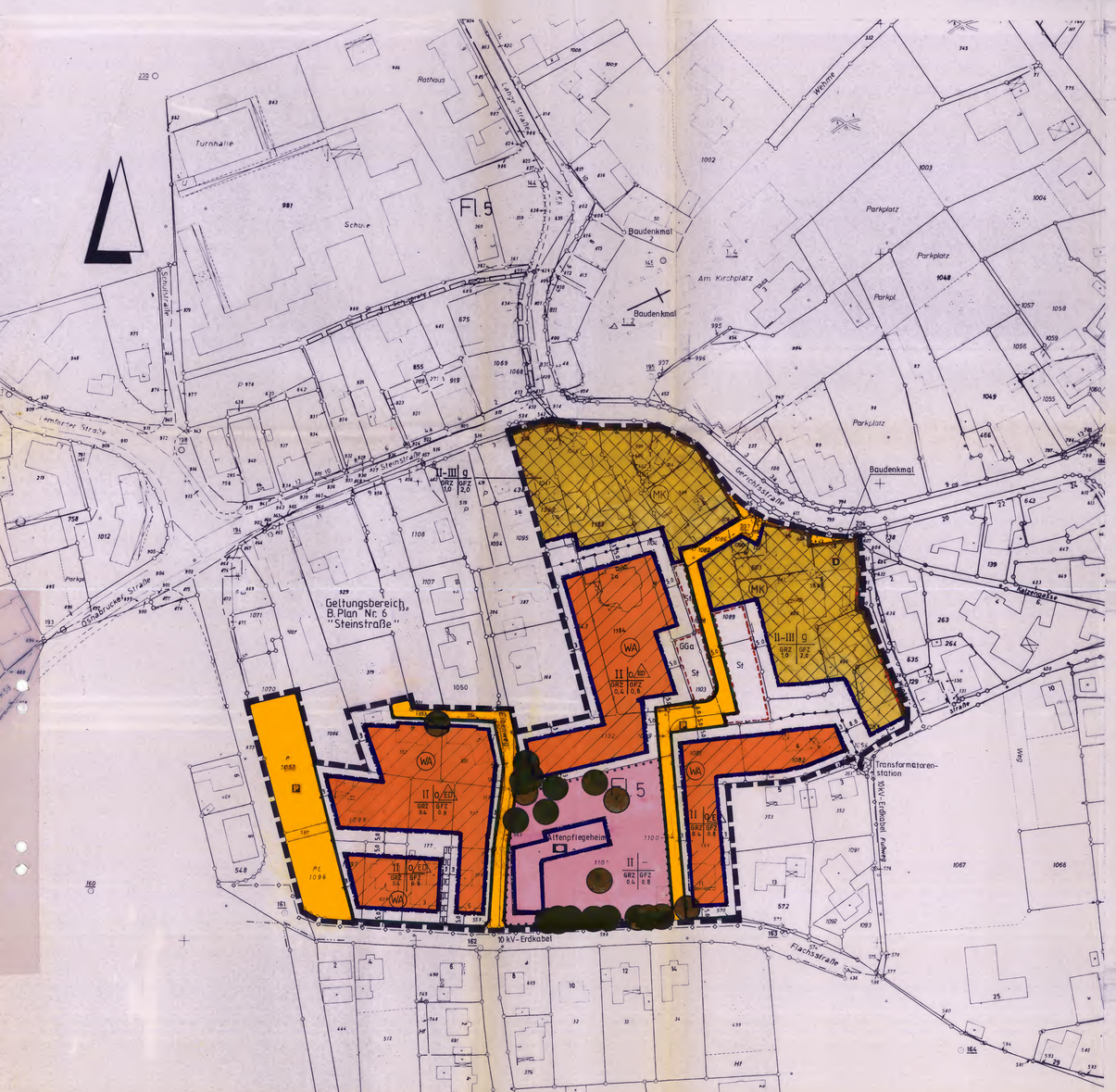
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„GERICHTSSTR. / FLACHSSTR."
5. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 1000 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- I - III — Zahl der Vollgeschosse Mindest- bzw. Höchstgrenze
- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT - UND SPIELANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 1 **Nutzungsregelung Kerngebiete**
In den Kerngebieten sind gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO i. V. m. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoß ab einem Abstand von 15,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und gem. § 7 (2) Nr. 7 ab 1. Obergeschoß im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

§ 2 **Nutzungsanforderungen im gesamten Plangebiet**
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Vergnügungsstätten - Sexkinos, Nightclubs und Spielotheken - im Plangebiet nicht zulässig.

§ 3 **Gebäudehöhen Allgemeines Wohngebiet**

a) **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe (= Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis zur Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden in der Mitte des Gebäudes in den allgemeinen Wohngebieten 60 cm nicht überschreiten. In den Kerngebieten muß die Sockelhöhe, gemessen wie vor, höhengleich mit der Oberkante des Gehweges sein. Die Haussockel der eingetragenen Denkmale müssen deutlich über dem Laufniveau der Gehwege liegen und müssen belüftet bleiben.

b) **Drempel**
Ein Drempel, gemessen von der Oberkante fertiger Geschoßdecke, ist bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei III-geschossiger Bauweise ist ein Drempel unzulässig, es sei denn, es handelt sich um ein Dachgeschoß im Sinne des § 2 (5) BauONW.

§ 4 **Baulinien**
Von den festgesetzten Baulinien sind Vor- oder Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal 1/3 der Gebäudefronttänge zulässig.

§ 5 **Bauweise**
Von der geschlossenen Bauweise ist gem. § 31 (1) BauGB eine Ausnahme in der Form zulässig, daß ab einem Abstand von 15 m von öffentlichen Straßenflächen auch die offene Bauweise zulässig ist.

§ 6 **Garagen und Nebenanlagen**
Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind innerhalb der WA-Gebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und als Flachdachbauköper zulässig.

§ 7 **Bepflanzung - Immissionsschutz**
Gem. § 9 (1) Nr. 25a i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 ist an der Ostgrenze der Straßenparzelle 1100 zu den Flurstücken 1081 und 569 eine bepflanzte Wand oder Immissionsschutzhecke in einer Höhe bis max. 2,0 m zu erstellen.

Textliche Hinweise

1. Durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 treten der Ursprungsplan sowie die vorausgehenden Änderungen außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich dieser 5. Änderung erfaßt werden.
2. Auf die Höhenbegrenzung der Baukörper aufgrund der Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost wird hingewiesen.
3. Neubauten in der engeren Umgebung der Denkmäler innerhalb und außerhalb am Rande der Grenzführung des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 13, 5. Änderung unterliegen § 9 DSchGNW und sind gesondert zu behandeln.
4. Bei der Anlage des Parkplatzes (Flurstück 1103) muß eine max. 1,80 m hohe Mauer an der Nordseite des Grundstücks Flurstück 1081 als Sichtschutz und Schutz gegen Staub und Abgase durch die Stadt Rahden errichtet werden.

II. **Gestalterische Festsetzungen**

§ 1 **Dacheneigung**
a) Die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit geneigten Dachflächen auszubilden, wobei die Dachneigung zwischen 32° und 48° betragen muß.
b) Die Hauptgebäude im Kerngebiet sind als Sattel- bzw. Walmdach auszubilden, die Dachneigung muß zwischen 30° und 48° betragen.

§ 2 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschoß einschließlich Brüstungsbereich des 1. OG der straßenseitigen Fassade zulässig. Je Ladeneinheit ist nur eine Branchen- und eine Markenwerbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegendem Licht. Geschlossene Lichtbänder über 2 m² Ansichtsfläche sind unzulässig. Die Breite einer Werbeanlage darf 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten. Eine Werbeanlage darf nicht mehr als 1,0 m auskragen. Warenautomaten und gewerbliche Schaukästen sind nur im Hauseingängen und Passagen zulässig.

§ 3 **Fassadengestaltung**
Schaufenster sind nur im Bereich der Erdgeschoßzone zulässig. Sie sind seitlich durch Wandelemente von mind. 0,6 m zu begrenzen. Die horizontalen Gliederungslinien: Sockel, Geschosse, Gesims - müssen in der Fassadengestaltung ablesbar sein bzw. bei Wandverkleidungen in dieselben erkennbar eingearbeitet sein.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Abschaffung der Gerichtsferien (Artikel 3, Abs 1) vom 28. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1546)

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Entwurf und Ausarbeitung des Planes:

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon 0 54 07 / 8 80 - 0 • Fax 8 80 - 88

Wallenhorst, den 26. 06. 1997 Evermann

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 24. 02. 97 überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch ein - deutig ist.

Minden, den 29.09.97 Kreis Minden-Lübbecke der Oberkreisdirektor Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 09. OKT. 1997 Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag: Der Stadtdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 24. 08. 1989 beschlossen worden.

Rahden, den 24.08.1989 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 24. 08. 1989 durchgeführt.

Rahden, den 09. OKT. 1997 Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag: Der Stadtdirektor

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 20. 03. 1997 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 20.03.1997 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. 04. 1997 bis 23. 05. 1997 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 09. OKT. 1997 Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag: Der Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 26. 06. 1997 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 26.06.1997 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 26. 09. 97 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom: 25. 07. 97 Az.: 35.2441-61012.54

Detmold, den 26. 09. 97 Bezirksregierung Detmold Im Auftrag (Unterschrift)

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.12.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 8.1.1998 Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag: Der Stadtdirektor

URSCHRIFT



STADT RAHDEN
Bebauungsplan Nr. 13
„Gerichtsstr. / Flachsstr."
5. Änderung
M. 1:1.000