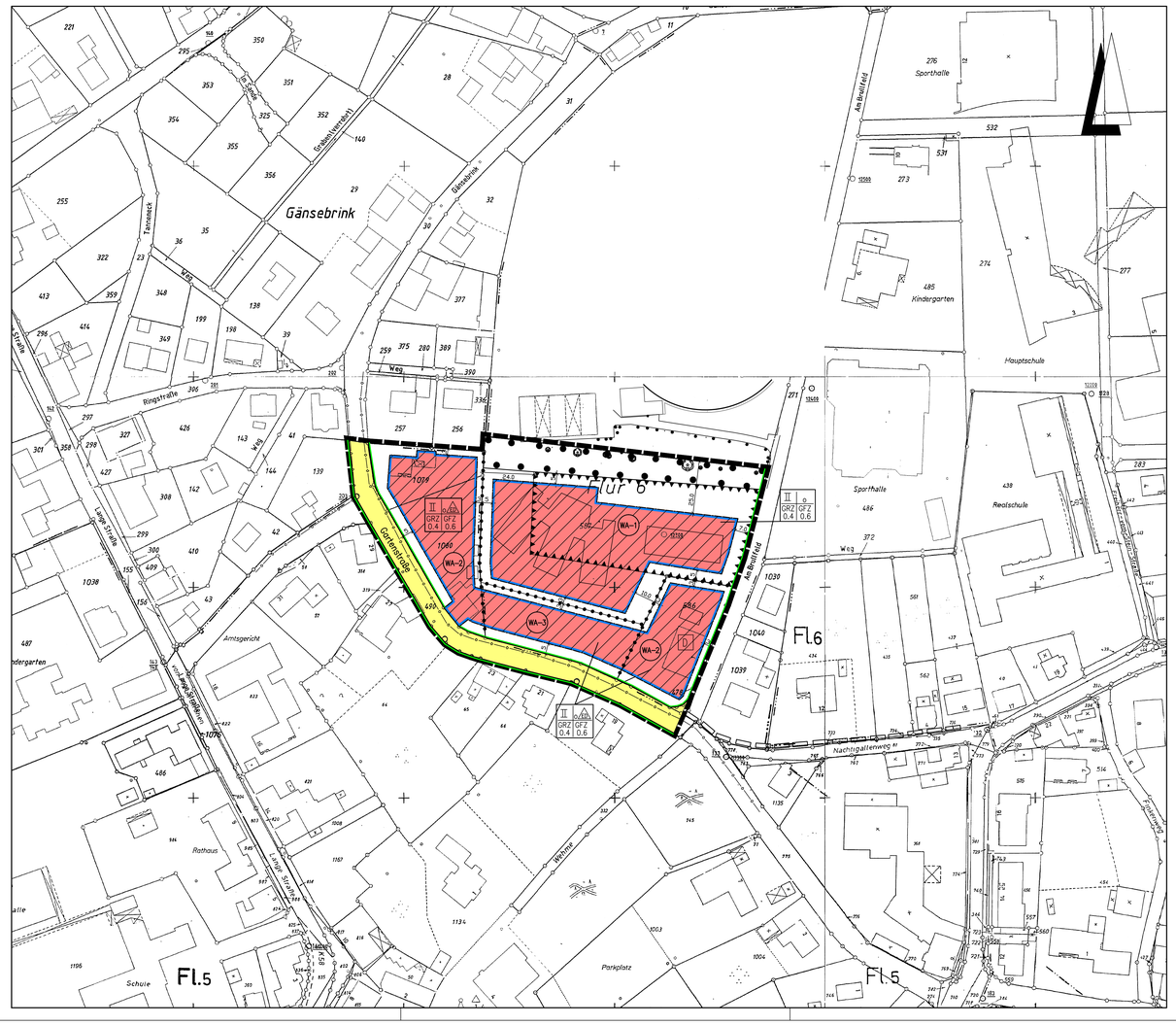
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"GARTENSTRASSE, GERICHTSSTRASSE, LANGE STRASSE" 5. ÄNDERUNG



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
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA-(1-3) überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D Denkmal

Sonstige Planzeichen

- 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
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (i.V.m. § 9 der Textl. Festsetzungen)
- 10 kV-Erdkabel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die Schallimmissionen von dem nördlich benachbarten Sportplatz mit Parkplatzanlage überschritten werden. In diesem Bereich gelten folgende Festsetzungen: An den immissionszugewandten Gebäudeseiten (Nordfassaden) müssen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohn– und Schlafräume), einen Lärmdämmwert R'w,res von mind. 35 dB(A) aufweisen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist an den obenstehend genannten Gebäudeseiten bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über andere, von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
An den immissionszugewandten Gebäudeseiten (Nordfassaden) sind des weiteren keine Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und § 4 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Geschossflächenzahl – (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Bemessung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen – (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der Firsthöhe und der Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Max. Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 10,0 m nicht überschreiten.

b) Max. Traufenhöhe
Im WA–1–Gebiet und im WA–3 Gebiet, darf die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut 4,0 m nicht überschreiten.
Im WA–2–Gebiet darf die so gemessene max. Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.

§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten WA–3– Gebietes sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
Im übrigen WA–Gebiet gilt keine Beschränkung.

§ 6 Flächen mit Pflanzbindungen
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene erhaltenswerte Baumbestand (Fläche mit Pflanzbindungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB) ist in seinem Bestand auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen (Heimische, standortgerechte Laubgehölze). Vorhandene Lücken sind derart zu schließen, dass eine geschlossene vollflächige Bepflanzung entsteht.

§ 7 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35
Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung tritt in deren Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 35 einschl. der erfolgten Änderungen außer Kraft.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachausbildung
Die Dachausbildung im Plangebiet muss mit geneigten Dächern erfolgen.
Im WA– 2– und WA–3–Gebiet muss die Dachneigung zwischen 35° und 45° betragen.
Im WA–1–Gebiet muss die Dachneigung mindestens 20° betragen.
Für Eingangsüberdachungen und Zwischengebäude ist auch eine Unterschreitung der vorgenannten Dachneigung bis hin zu einer Flachdachbebauung zulässig.
Dachaufbauten (z. B. Gauben) dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen an jeder Stelle einen mindestens 1 m weiten Abstand von den Rändern der Dachflächen einhalten.
Die Vorschriften gelten nicht
1. für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
2. für Sonnenkollektoren und Wintergärten.
Flachdachgaragen sind zulässig.

HINWEIS:

Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäume ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 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 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand : 24.06.1999 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 20.1.03 — Siegel — Im Auftrage: gez. Kleine
Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den _____
(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung 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 16.05.2002 beschlossen worden.

Rahden, den 16.05.2002 _____ Bürgermeister
_____ Schriftführer

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 26.09.2002 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 26.09.2002 _____ Bürgermeister
_____ Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 05.11.2002 bis 05.12.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den _____
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 19.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

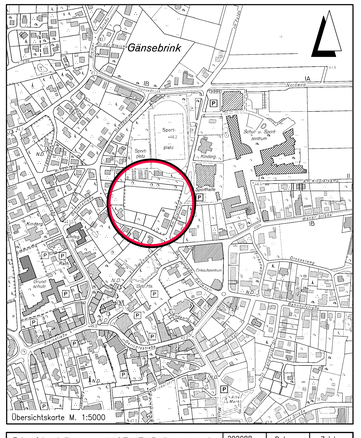
Rahden, den 19.12.2002 _____ Bürgermeister
_____ Schriftführer

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den _____
(Drunagel)



Entwurfsbearbeitung:		202088	Datum	Zeichen
INGENIEUR PLANUNG Lubenow • Mitschke • Partner GbR Otto–Lilienthal–Straße 13 · 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88		bearbeitet	2001–01	Ev
		gezeichnet	2001–01	Hd/Rm
gez. Eversmann		geprüft	2002–12–19	Ev
Wallenhorst, den 2002–12–19		freigegeben	2002–12–19	Ev

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"Gartenstraße, Gerichtsstraße, Lange Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften — 5. Änderung

ABSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

H:/Rahden/202088/Plane/BP/BPlan–03.dwg