STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
" ORTSKERN VARL " 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1981 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet, gem. §5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Zu- und Abfahrtsverbot ▲ Zufahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB - Pflanzenliste sh. Anlage zur Begründung -

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 1. Änderung
- Sichtdreieck, zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- zu erhaltender Einzelbaum, gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes
- vorgesehene Grundstücksgrenzen ======= Leitungsrecht

FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB) u. §81 BauONW, BauNVO 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG							BAUWEISE				BAUGESTALTUNG						
BAUGEBIETE sh. textl. Festsetzungen	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: HÖCHST-GRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEBÄUDE HÖHE: GEBÄUDE	GEBÄUDE HÖHE: NEBEN-GEBÄUDE	EINFAMILIENHÄUSER	DACHAUFBAUTEN	DACHNEIGUNG	DACHDECKUNG	FASSADENGESTALTUNG
	Z		GRZ	GFZ	BMZ											
MD- W	-	2	0,4	0,8	-	o	-	ED	-	sh. Text	-	sh. Text	sh. Text	30° 45°	sh. Text	siehe Text

- keine Festsetzung bzw. entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich dieser 1. Änderung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

a) Drempelhöhe - Wohngebäude
Innerhalb des Plangebietes ist für Gebäude, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ein Drempel zulässig.
Die zulässige Höhe beträgt max. 0,80 m.

b) Drempelhöhe - sonstige Gebäude
Bei Gebäuden, die gewerblich genutzt werden, ist ein Drempel nur dann zulässig, wenn das Dachgeschoß zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

§ 2 Nutzungsregelung Dorfgebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung sind - in den mit MD-W bezeichneten Gebieten - gemäß § 1 (4) BauNVO nur die Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstige Wohngebäude) zulässig.

§ 3 Vollgeschosse

Ein zweites Vollgeschoß ist nur dann zulässig, wenn es im Sinne des § 2 (5) Bau O NW ein Dachgeschoß ist.

§ 4 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig (gem. § 14 bzw. § 12 BauNVO).

B Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

Die Dachneigung in den einzelnen Baugebietsbereichen (MD) ist in der nachstehenden Tabelle festgelegt. Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen von allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten. Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Dachsteine in Braun- und Rottönen zulässig. Andersartige oder -farbige Dacheindeckungen sind nur als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich auf landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind in rotfarbenem Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Für bis zu 1/3 der Gebäudeansichtsfläche sind andere Baumaterialien (Holz, Putz, Natursteine) zugelassen. Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde sind andere Fassadengestaltungen dann zugelassen, wenn aufgrund bestehender Bausubstanz oder durch besondere baugestalterische Maßnahmen ein Einfügen in das Ortsbild sichergestellt wird.

PRÄAMBEL U. VERFAHRENSVERMERKE

a) Gesetzliche Grundlagen

§§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2191), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 889).

§ 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 362).

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

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. S. 803).

b) Verfahrensvermerke

Entwurf und Ausarbeitung dieses Planes:

INGENIEURPLANUNG
Feldkamp - Lubenow - Witschel
Rehmstraße 13 Tel 0541/83003
4500 Osnabrück

Osnabrück, den 02.05.1991

Lubenow, Bauassessor

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 29.6.1990 überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 17. Juni 1991

Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
Kataster- u. Vermessungsamt
im Auftrage
(Beiner) Kreisobervermessungsrat

Die Übereinstimmung mit dem Amtlichen Kataster wird bescheinigt.

Rahden, den 29. 07. 1991

~~(Hachmann)~~ ~~Stadtdirektor~~ (Rüdiger) Amtsrat

Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 31.10.1990 beschlossen worden.

Rahden, den 31. 10. 1990

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan wurde am 31.10.1990 als Entwurf beschlossen. Die Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 31. 10. 1990 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 31. 10. 1990

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 04.02.1987 (BGBl. I. S. 889) vom 03.04.1991 bis öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 29. 07. 1991

~~(Hachmann)~~ (Rüdiger)
~~Stadtdirektor~~ Amtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 02.05.1991 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 02. 05. 1991

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 8. AUG. 91 angezeigt, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 3. SEP. 91 Az.: 35.21.10-6101.4

Detmold, den 3. SEP. 91

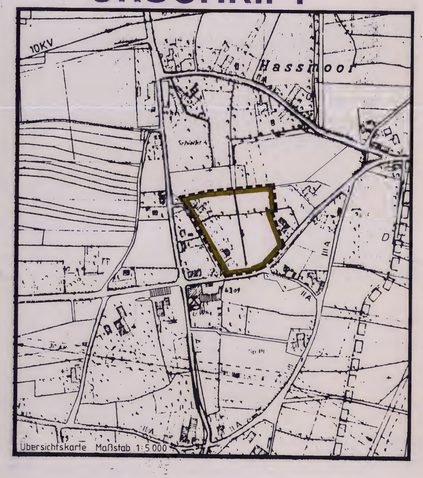
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Rahden, Bauverwaltung, Lange Straße 9, 4993 Rahden, bereitgehalten.

Rahden, den 29.11.91

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
~~(Hachmann)~~
~~Der Stadtdirektor~~

URSCHRIFT



und

1. Ausfertigung

STADT RAHDEN
Bebauungsplan Nr. 38
" Ortskern Varl " 1. Änderung

10 20 50 100 m

M. 1:1.000