STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"ORTSKERN VARL" 3. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 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-W-I Dorfgebiet, gem. §5 BauNVO i.V.m. §5 der Textl. Festsetzungen
- überbaubarer Bereich Dorfgebiet, gem. § 5 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

- Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 3.Änderung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Ursprungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich dieser 3. Änderung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok fertige Straßenoberfläche bzw. erschließender Stellplatzfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) **Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um max. 50 cm überschreiten.

b) **Traufenhöhe**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten.

§ 2 Drempel - Wohngebäude
Innerhalb des Plangebietes ist bei Gebäuden, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ein Drempel zulässig. Die max. zulässige Höhe wird auf 0,80 m festgelegt.

§ 3 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.

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

§ 5 Anzahl der Wohnungen
Gem. § 9(1) Nr.6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:
- MD-W-1-Gebiet: max. 6 Wohnungen
- Sonstiges Gebiet: max. 4 Wohnungen

§ 6 Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser einschließlich das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Sickerschächte/Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Plangebiets zu versickern.

B Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung

Die Dachneigung aller Gebäude muß zwischen 30° und 45° betragen. 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 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. 12 • 49134 Wallenhorst
Telefon 0 54 07/8 80 - 0 • Fax 8 80 - 88

Wallenhorst, den 24.09.1997

Eversmann

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 8.10.1997 überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 10.10.1997

Kreis Minden-Lübbecke
der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 20. OKT. 1997

Stadt Rahden
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:
Der Stadtdirektor

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 17. 12. 1996 beschlossen worden.

Rahden, den 17.12.1996

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 30.01.1997 durchgeführt.

Rahden, den 20. OKT. 1997

Stadt Rahden
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:
Der Stadtdirektor

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 26.06.1997 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 26.06.1997

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.08.1997 bis 08.09.1997 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 20. 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 24.09.1997 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 24.09.1997

Bürgermeister

Ratsmitglied Schriftführer

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 17. NOV. 1997 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom: ? Az.: 35.21.11-66/97/P

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

Detmold, den 21. JAN. 98

(Unterschrift)

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.2.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 11. MRZ. 1998

Stadt Rahden
Der Stadtdirektor
Im Auftrag:
Der Stadtdirektor

URSCHRIFT



STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"ORTSKERN VARL"
3. ÄNDERUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000