STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"ORTSKERN VARL" 6. 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
- 12/3 — Flurstücksnummer
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- MDI(W) — überbaubarer Bereich, Dorfgebiet i.V.m. § 1c der Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich
- MDI(e) — überbaubarer Bereich, Dorfgebiet i.V.m. § 1b der Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche (Hausgärten)

13. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- A / B — Art der Bepflanzung (i.V.m. § 4 der Textl. Festsetzungen)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzwall H= 3,00m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

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

Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen (Festsetzungen gem. § 5 i.V. m. § 1 Absatz 4, 5 und 6 BauNVO)

a) Nutzungsausschlüsse
Im Plangebiet der 6. Änderung sind die Nutzungen nach § 5(2) Nrn. 8 und 9 sowie nach Absatz 3 BauNVO unzulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

b) Nutzungsregelung MD II (e)
Innerhalb des Gebietes MD II (e) sind über Absatz a) hinausgehend die Nutzungen nach § 5(2) Nr. 1 und 4 BauNVO unzulässig.

c) Nutzungsregelung MD I (W)
Innerhalb des Gebietes MD I (W) sind ausschließlich die Nutzungen nach § 5(2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig.

§ 2 Drempelhöhe Wohngebäude im MD I (W) – Gebiet
Ein Drempel ist zulässig. Die zulässige Höhe beträgt maximal 0,80m.

§ 3 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 21a BauNVO)
Nebenanlagen, Garagen und Einstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

§ 4 Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb des MD I (W) – Gebiets sind folgende Anpflanzungen durchzuführen:
1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser von 7 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste s. Anhang Umweltbericht).

2. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche B ist eine Strauch–Baumhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen (Artenliste s. Anhang Umweltbericht).

§ 5 Stellplätze / Begrenzung der Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
Die Flächen von Kfz–Einstellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplätzen muss mindestens 20% betragen.

§ 6 Schallschutz
– Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm–Maße R'w,res angegeben.
– Im Dorfgebiet (MD): Teilbereich 7,5 – 18,0 m von der Mitte der Varler Straße

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung
			WA
Einstufung Lärmpegel–bereiche (LPB)	Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	LPB IV (Wohnen 40 dB/Büro 35 dB)
	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	LPB IV (Wohnen 40 dB/Büro 35 dB)
	Südseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	–
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	LPB IV (Wohnen 40 dB/Büro 35 dB)

– Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
– In dem o. a. Teilbereich sind die Außenwohnbereiche wie folgt anzuordnen (bei Neu– und Umbau):
– Anordnung von Außenwohnbereichen südlich der Gebäude (im Lärmschatten)

§ 7 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38
Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 tritt der Ursprungsplan außer Kraft, soweit dieser von dem Änderungsbereich der 6. Änderung erfasst wird.

B: Örtliche Bauvorschriften

Dachausbildung

Die Dachneigung muss 18° bis 48° betragen. Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen von allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Nebengebäude und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

HINWEIS

1.
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 557 im Norden und Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.
Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtflugsystems. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm– und Abgas–Emissionen durch den Militärischen Flugbetrieb zu rechen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

3.
Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

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: überein.

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

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrage:

_____

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

_____
(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Änderungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 29.09.2005 beschlossen worden.

Rahden, den 29.09.2005

_____
Bürgermeister

_____
Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 29.09.2005 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

_____
(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Änderungsplan ist vom Rat der Stadt am 30.03.2006 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 30.03.2006

_____
Bürgermeister

_____
Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Änderungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 24.04.2006 bis 24.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

_____
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 21.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 21.06.2006

_____
Bürgermeister

_____
Schriftführer/in

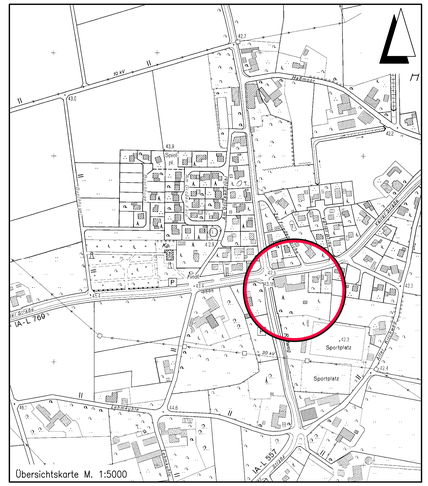
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortskern Varl" 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)



Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2005–07	Ev
	gezeichnet	2005–07	We
gez. Eversmann	geprüft	2006–06–21	Ev
Wallenhorst, 2006–06–21	freigegeben	2006–06–21	Ev

Plan–Nummer: H:\RAHDEN\205178\PLAENE\bp_bplan01.dwg(Layout1) – (V1–1–0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"Ortskern Varl" 6. Änderung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2010–06–16

Letztes Speicherdatum: 2006–07–20