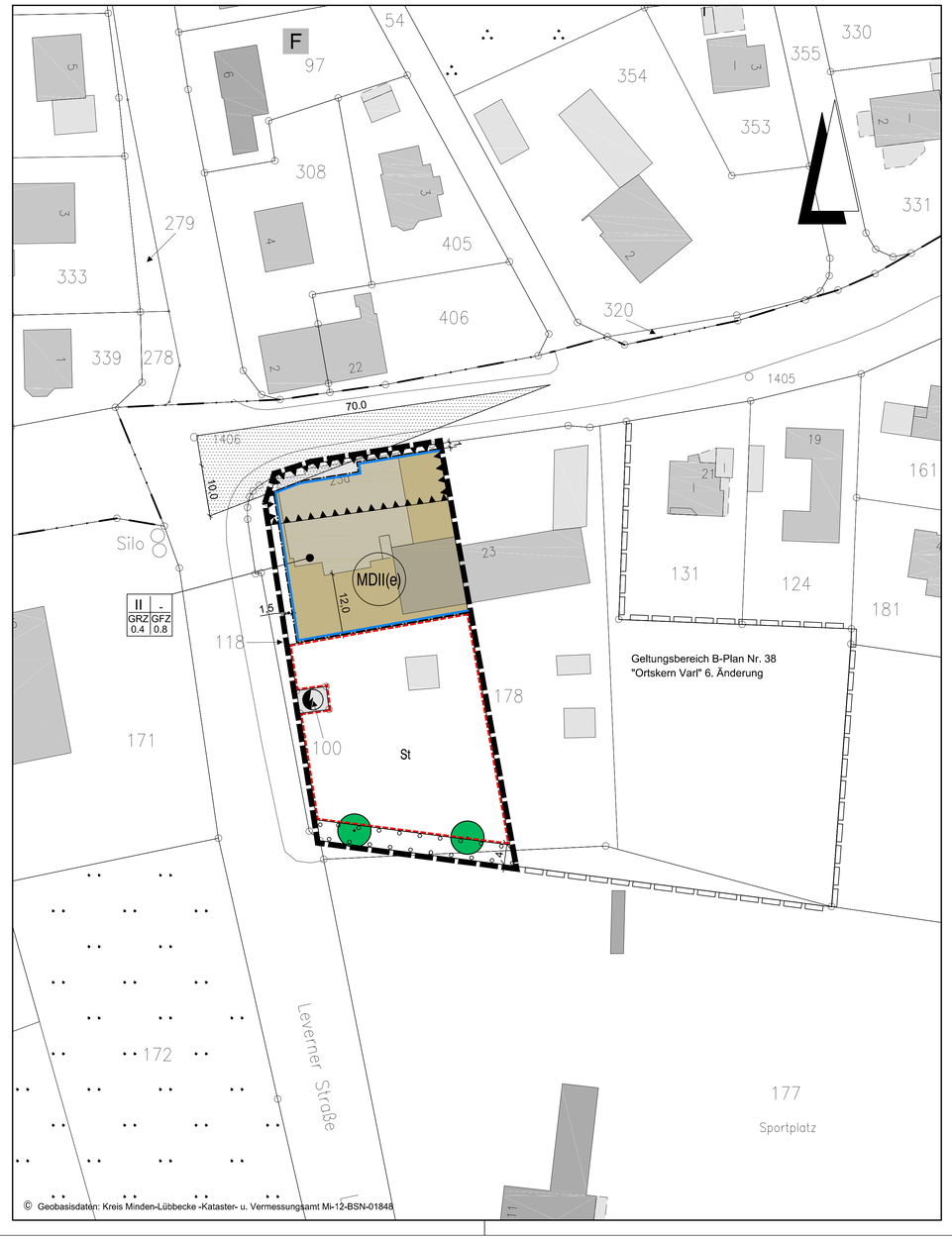
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"ORTSKERN VARL" 7. Änderung



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
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- MDII(e) — überbaubarer Bereich
  Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 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)

- Baugrenze

7.Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

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)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

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

  Zweckbestimmung:

  St — Stellplätze
- 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) in Verbindung mit § 6 der textlichen Festsetzungen
- 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen (Festsetzungen gem. § 5 i.V. m. § 1 Absatz 4, 5 und 6 BauNVO)
Innerhalb des Gebietes MD II (e) sind die Nutzungen nach § 5(2) Nrn. 1, 4, 8 und 9 sowie nach Absatz 3 BauNVO unzulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche(OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

b) MD-Fläche
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird generell auf 13,00m festgesetzt.

§ 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)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung ist eine Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen (Artenliste s. Anlage zum Umweltbericht zum B-Plan Nr. 38 / 6. Änd. bzw. Anlage zur Begründung zum B-Plan Nr. 38 /7. Änd.).

§ 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 verlegtes Rasenpflaster o. ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplätzen muss mindestens 20% betragen.

§ 6 Schallschutz
Teilbereich mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 66 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8) einzustufen.
Im Dorfgebiet (MD): Teilbereich 7,5 - 18,0 m von der Mitte der Varler Straße

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung
			MD
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude;	EG und OG	LPB IV
	Ostseiten der Gebäude;	EG und OG	LPB IV
	Südseiten der Gebäude;	EG und OG	-
	Westseiten der Gebäude;	EG und OG	LPB IV

H:\RAHDEN\212333\TEXTE\BP\TFS130430.DOC
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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 tritt der Ursprungsplan als auch die erfolgten Änderungen außer Kraft, soweit diese von dem Änderungsbereich der 7. Änderung erfasst werden.

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachausbildung
Die Dachneigung muss 15° bis 48° betragen. Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen von allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,00m einhalten.
Nebengebäude und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Für Anbauten und Erweiterungen bis zu einer Grundfläche von max. 20% des Hauptgebäudes sind auch Unterschreitungen der vorgenannten Dachneigung bis hin zur Flachdachbebauung zulässig.

C: HINWEISE

1. Immissionen - Landesstraße
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. Immissionen - militärischer Flugbetrieb
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 - Landwirtschaft
Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

4. Baufeldräumung
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies ist bereits über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt, der das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt."

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell geltenden Fassung.

§ 7 Abs. 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: 13.11.2012 überein.

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

Minden, den 11.05.2013

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt-
im Auftrage:

Siegel

gez. M. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 08.11.2012 beschlossen worden.

Rahden, den 08.11.2012

Bürgermeister

Schriftführer/in

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 08.11.2012 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 08.11.2012

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 05.03.2013 bis 05.04.2013 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 23.05.2013 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 23.05.2013

Bürgermeister

Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortskern Varl" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

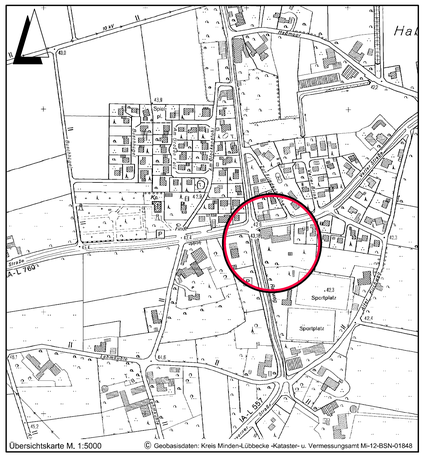
Der Bebauungsplan ist damit am 05.06.2013 rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Übersichtskarte M, 1:5000 © Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke -Kataster- u. Vermessungsamt Mi-12-BSN-01848

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/889-0 • Fax05407/889-88

gez. Eversmann

Wallenhorst, 2013-05-23

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2012-07	Koe
gezeichnet	2012-07	We
geprüft	2013-05	Koe
freigegeben	2013-05	Ev

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\212333\PLAEN\Bp_Bplan 04_UTM.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"Ortskern Varl" 7. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2013-06-13 — Letztes Speicherdatum: 2013-06-13