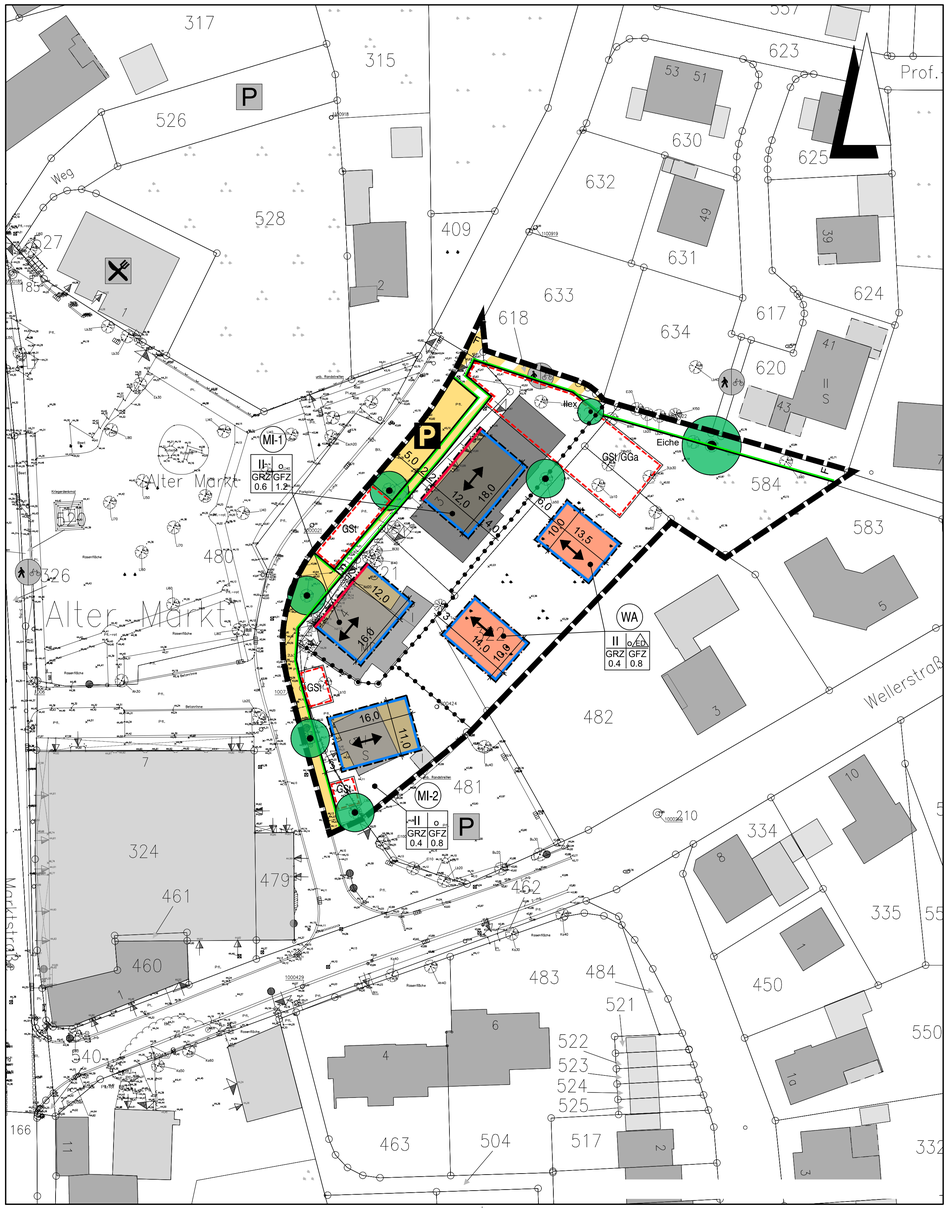
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"ALTER MARKT / NÖRDLICHES AHLFELD - NEUAUFSTELLUNG"
6. ÄNDERUNG Verfahren gem. § 13a BauGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

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)

- WA — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- MI — überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, 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
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- F — Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkflächen

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)

- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen

a) in den Mischgebieten (gem. § 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (Abs.5 und 6) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

b) in den allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (Abs. 6) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höchstzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA :
In den in der Planzeichnung mit WA bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.

MI-1 und MI-2 Gebiete:
Es sind je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig

§ 3 Nebenanlagen und Garagen (gem. §9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Garagen und Einstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche sowie außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

§ 4 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) MI- 1- Flächen / MI- 2- Fläche
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 12,50 m festgesetzt.

c) WA-Flächen
Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Straße bis zur Oberkante des Daches, wird auf 11,00m festgesetzt.

§ 5 Drempel

a) Drempel sind nur bei Gebäuden, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, zugelassen.

b) Bei sonstigen Gebäuden sind Drempel nur zugelassen, wenn zumindest das betreffende Geschoss zu Wohnzwecken genutzt wird.

c) Drempel dürfen, gemessen von der Oberkante des Geschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 1,00m hoch sein.

§ 6 Bepflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9(1) Nr. 25b auf Dauer zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18092 anzuwenden. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 7 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4
Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Markt und nördliches Ahlfeld"-Neuaufstellung wird der Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen ersetzt, sofern sie von dem Geltungsbereich der 6. Änderung erfasst werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachausbildung
Für Dächer sind Neigungswinkel zwischen 38° und 42° vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig; sie dürfen in der Summe 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen an jeder Stelle mindestens 1,0 m 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.
3. Untergeordnete Bauteile und Anbauten.

C. Hinweise

1. Artenschutz
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt. Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

1. Vorhandene Versorgungsleitungen
Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Strom- und Erdgasleitungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (wie Telekommunikation), die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern vorzunehmen.

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: 13.05.2015 überein.

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

Minden, den 07.10.2016

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt-
im Auftrage:
gez. M. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 17.10.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) *gez. Drunagel*
(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 14.02.2013 beschlossen worden.

Rahden, den 17.10.2016

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 14.02.2013 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 17.10.2016

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 06.05.2013 bis einschl. 06.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 17.10.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) Baugesetzbuch vom 17.02.2016 bis einschl. 17.03.2016 erneut öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 17.10.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 12.05.2016 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 17.10.2016

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Hohmeier
Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "Alter Markt / Nördliches Ahlfeld - Neuaufstellung", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2016 ~~im Amtlichen Kreisblatt~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

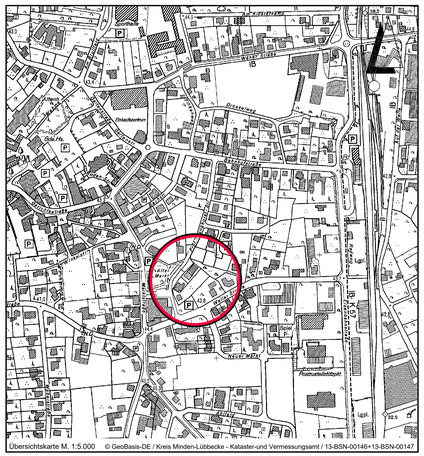
Der Bebauungsplan ist damit am 25.11.2016 rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 05.12.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2015-07	Koe
	gezeichnet	2015-07	Hd
	geprüft	2016-05	Ev
gez. J. Eversmann	freigegeben	2016-05	Ev
Wallenhorst, 2016-05-12			

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\211137\PLANE\bp_bplan-4-6aen_10_Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"Alter Markt / Nördliches Ahlfeld - Neuaufstellung" 6. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 500