STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
"ORTSKERN SIELHORST" 1. Änderung

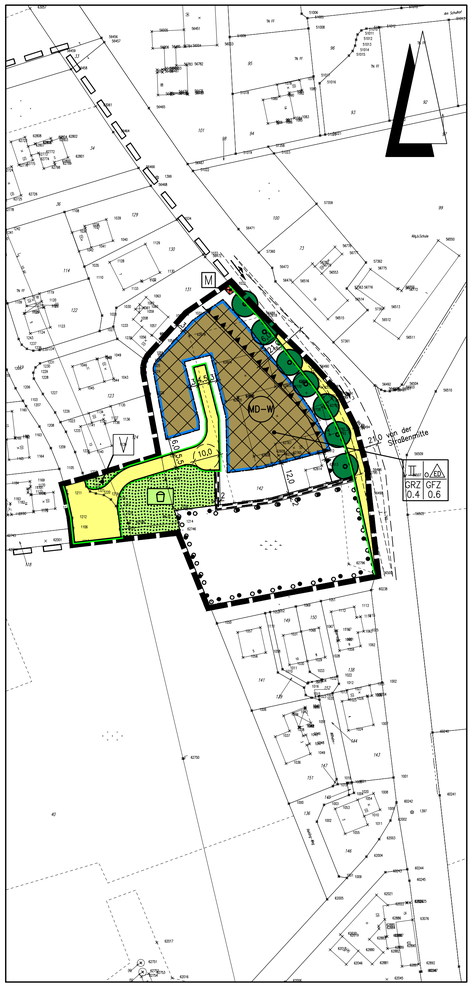
Planzeichenerklärung

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
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen



II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- überbaubarer Bereich
  Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen i.V.m. §1 TFS (gem. § 5 BauNVO)
- nicht überbaubarer Bereich

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- V Verkehrsgrün
- Spielplatz

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 und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- anzupflanzende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- M Aufstellfläche Müllbehälter
- 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), Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen i.V.m § 7 der Textlichen Festsetzungen
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
In dem festgesetzten Dorfgebiet MD–W (Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) sind nur Arten der baulichen Nutzung gemäß § 5 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO (Kleinsiedlungen und sonstige Wohngebäude) zugelassen. Diese Gliederung des Baugebietes erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO im Zusammenhang mit den im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 festgesetzten Dorfgebieten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

b) Traufenhöhe
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Traufenhöhe der Gebäude 4,30 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe
Gemessen vom o.g. Bezugspunkt, darf die Firsthöhe der Gebäude 9,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen
Auf den zum Straßenraum der Landesstraße 765 – Lemförder Straße – orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen über 1,5 m Höhe, Garagen und sonstige überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

§ 4 Natur und Landschaft
a) Minimierung der Flächenversiegelung, Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zugelassen.

b) Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche mit Bindung für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (sog. Wäldchen) ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Anpflanzungen in den Saumbereichen gemäß der Aussagen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) zu ergänzen. Bei abgängigen Bepflanzungen sind umgehend entsprechende Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

c) Pflanzgebote
Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) zu wählen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei abgängigen Bepflanzungen sind umgehend entsprechende Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

§ 5 Mindestgrundstücksgröße
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB muss die Mindestgröße eines Baugrundstücks 650 qm betragen. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern muss die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mindestens 400 qm betragen.

§ 6 Anzahl der zulässigen Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des Plangebietes bei Einzelhäusern pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

§ 7 Immissionsschutz
Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die Immissionen von der Lemförder Straße – Landesstraße 765 – bis zu einem Abstand von 21 m von der Fahrbahnmitte überschritten. Daher werden für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich die folgenden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen:

a) Außenbauteile
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen an den östlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten einen Lärmdämmwert von 35 dB(A) aufweisen (Einstufung in den Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an diesen Gebäudeseiten bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über Fenster an anderen Gebäudeseiten besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone) dürfen nicht an den nach Osten bzw. Nordosten gewandten Seiten der Hauptgebäude angelegt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachausbildung
Es sind nur Satteldächer mit Neigungswinkeln zwischen 30 und 45 Grad zugelassen. Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten.
Die Festsetzungen zur Dachausbildung gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen sowie für Sonnenkollektoren, Wintergärten und untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 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 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

KATASTERNACHWEIS

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

Minden, den _____
Kreis Minden–Lübbecke
der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den _____
(Drunagel)

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 28.06.2001 beschlossen worden.

Rahden, den 28.06.2001 _____
Bürgermeister

_____
Schriftführerin

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 18.12.2003 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den _____
(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 03.05.2005 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 03.05.2005 _____
Bürgermeister

_____
Schriftführerin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 10.06.2005 bis 11.07.2005 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 29.09.2005 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 29.09.2005 _____
Bürgermeister

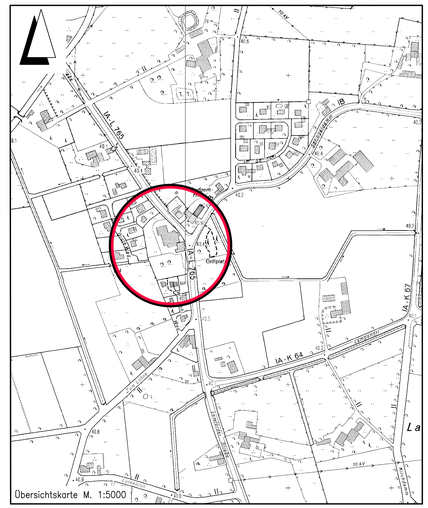
_____
Schriftführerin

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 44 "Ortskern Sielhorst" 1. Änderung 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)



Entwurfsbearbeitung:	201452	Datum	Zeichen
INGENIEUR PLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2002–11	Dn
	gezeichnet	2002–11	Hd
gez. Eversmann	geprüft	2005–01	Ev
Wallenhorst, den 2005–09–29	freigegeben	2005–01	Ev

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
"Ortskern Sielhorst" 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

H:/Rahden/201452/Plaene/BP/Bplan–va–1.dwg