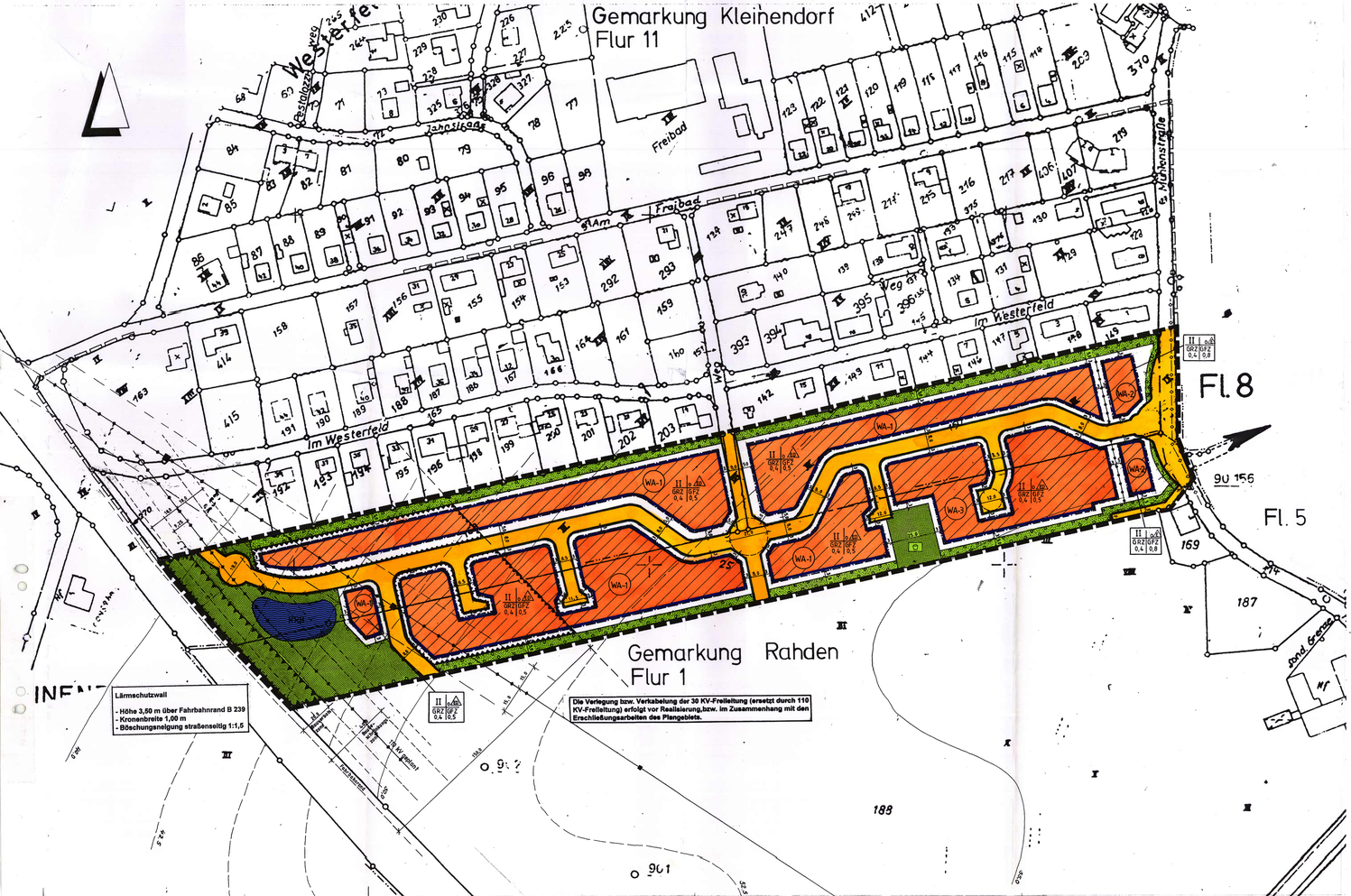
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"SÜDLICHES WESTERFELD"



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
- 76 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18072 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA-1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 2 - 6 der Textlichen Festsetzung
- WA-2/3 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 2 - 5 der Textlichen Festsetzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (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 — ⚠ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch — o — o — unterirdisch

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- RRB Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- 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 (Lärmschutzwall)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 7 BauGB

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Vorkehrungen im Sinne des BImSchG i.V. mit § 6 der textlichen Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)
Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) 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).
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

§ 2 Traufenhöhe
a) WA-1-Gebiet und WA-3-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut 3,80 m nicht überschreiten.

b) WA-2-Gebiet
Die Traufenhöhe darf, gemessen wie vor, 6,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Firsthöhe
a) WA-1-Gebiet und WA-3-Gebiet
Die max. Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zur Firstoberkante, darf 9,0 m nicht überschreiten.

b) WA-2-Gebiet
Die max. Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zur Firstoberkante, darf 11,0 m nicht überschreiten.

§ 4 Nebenanlagen
a) Mülltonnenboxen
Mülltonnenboxen sind nur in Verbindung mit Garagen zulässig.

b) Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Hecken zulässig.

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

b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan, Anlage zur B-Plan-Begründung) flächig zu bepflanzen.

c) Bäume auf den Grundstücken
Pro angefangene 100 qm überbaubare bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
a) WA-1-Gebiet
In den durch Planzeichen festgesetzten Wohngebieten WA-1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.

b) WA-2-Gebiet
In den durch Planzeichen festgesetzten Wohngebieten WA-2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens 6 Wohneinheiten zugelassen.

c) WA-3-Gebiet
In den durch Planzeichen festgesetzten Wohngebiet WA-3 sind gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB pro Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zugelassen. Demnach sind in Fall der Errichtung eines Doppelhauses pro Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Lärmschutzmaßnahmen, WA-1 (gem § 9(1) Nr. 24 BauGB)
Die schalltechnischen Berechnungen zu diesem Bebauungsplan haben ergeben, daß in Teilbereichen des Baugebietes zur B 239 hin tags der Orientierungswert von 56 dB(A) und nachts der Orientierungswert der DIN 18 005 von 45 dB(A) in einer Tiefe von bis zu 150 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße 239 überschritten wird.
Im Bereich 1 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht zur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Westseiten und in den Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 und an den Nord- und Südseiten in den Lärmpegelbereich II einzustufen. Um für die den Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erford. Schallämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Im Bereich 1 sind Außenwohnbereiche (Balkone) im Obergeschoß so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der Bundesstraße 239 durch diegeplante Bebauung einritt. Außenwohnbereiche (Balkon) im Obergeschoß an der Westseite der Gebäude sind zu vermeiden.

§ 7 Versickerung Oberflächenwasser
Innerhalb des Plangebietes, und zwar östlich der mittig gelegenen Nord-Süd-Erschließungsachse, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden) nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Vorplanung für das Baugebiet zu versickern.

§ 8 Außerkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 16 "Westerfeld" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachausbildung
Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 35 und 45 Grad zugelassen.
Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfirstlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten.
Garagen und Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

HINWEIS

Südwestlich des Plangebiets verläuft die vorhandene Bundesstraße 239. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 Änderung des Baugesetzbuches vom 20. 12. 1996 (BGBl. I, S. 2049).

§ 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-Ulenhaut 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 16.12.1997 — gez. Evers — Evermann

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Kataster – nachweis vom 15.01.1998 überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 21. Januar 1998 — JA — Kreis Minden-Lübbecke der Oberkreisdirektor Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 28. JAN. 1998 — 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 30.01. 1997 beschlossen worden.

Rahden, den 30.01. 1997 — 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 28. JAN. 1998 — Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag — Der Stadtdirektor

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 24. 09. 1997 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 24.09.1997 — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes bst. einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 24.10.1997 bis zum 24. 11. 1997 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 28. JAN. 1998 — 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 16.12.1997 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 16.12.1997 — Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

ANZEIGE

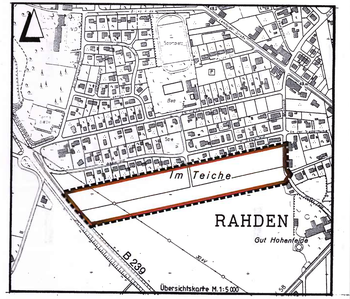
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am 22. FEB. 98 angezeigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 06. APR. 98
Az.: 35.08.01.01/01.6

Detmold, den 6. APR. 98 — (Unterschrift)

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 04.05.1998 — Stadt Rahden Der Stadtdirektor Im Auftrag — Der Stadtdirektor



STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"SÜDLICHES WESTERFELD"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10 20 40 100 m **Maßstab 1:1000**