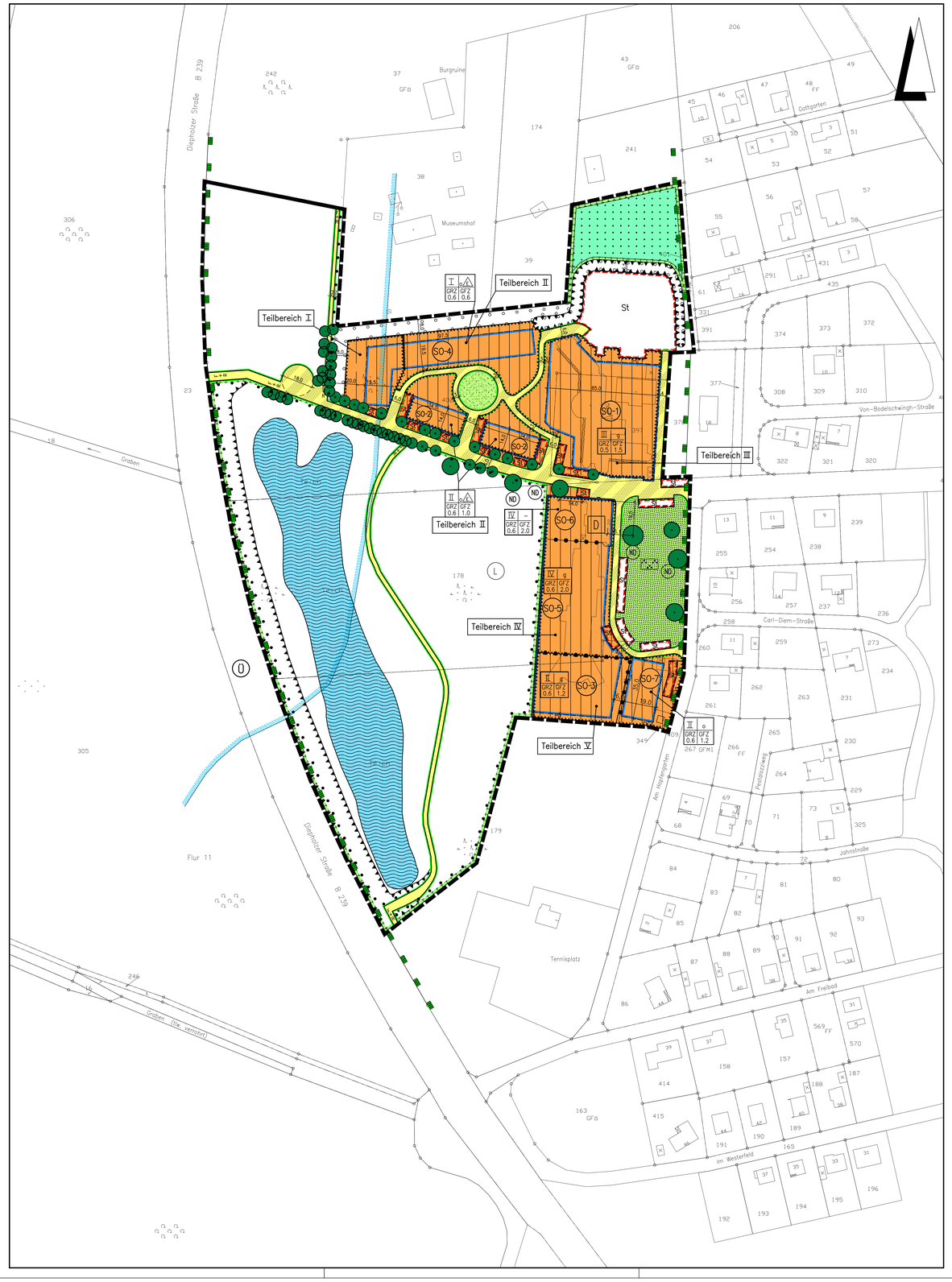
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
"SENIORENHEIMANLAGEN SCHLOSS RAHDEN"



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)

- SO-3 — Überbaubarer Bereich Sondergebiet gem. § 10 BauNVO i.V.m. den Textl. Festsetzungen 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
- g — geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg

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

- Grünfläche
- private Grünfläche
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserflächen
- Ü — Überschwemmungsgebiet

Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume
- anzupflanzende Einzelbäume
- ND — Naturdenkmal
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- 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) (Lärmschutzwall)
- I - V — Teilbereiche I – V Festsetzung passiver Schallschutz i.V.m. § 8 der Textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6))
a) SO- Gebiete 1 – bis 7 (gem. § 11 BauNVO)
Innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich Einrichtungen zum Wohnen und zur Pflege alter Menschen (Seniorenwohnanlage, altersgerechtes Wohnen, Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichtspersonen, Verwaltung) einschließlich einer dazugehörigen gastronomischen Einrichtung sowie aller zweckgebundenen Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig.
b) SO–7 – Gebiet (gem. § 11 Bau NVO)
Innerhalb des Sondergebietes SO–7 ist eine Wohnnutzung im Dachgeschoss nicht zulässig.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen – (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Firsthöhe und der Traufenhöhe 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).

– Maximale Firsthöhen:

a) Max. Firsthöhe in SO–1 – Bereichen / bis zu III–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 14,00 m nicht überschreiten.
b) Max. Firsthöhe in SO–2 – Bereichen / bis zu II–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 12,50 m nicht überschreiten.
c) Max. Firsthöhe in SO–3 – Bereichen / bis zu II–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 12,50 m nicht überschreiten.
d) Max. Firsthöhe in SO–4 – Bereichen / I–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 7,50 m nicht überschreiten.
e) Max. Firsthöhe in SO–5 – Bereichen / bis zu IV–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 19,00 m nicht überschreiten.
f) Max. Firsthöhe im SO–7 Bereich / bis zu II–geschossige Bauweise
Die maximale Firsthöhe, gemessen vom vorgenannten Bezugspunkt bis zur Firstoberkante, darf 10.00 m nicht überschreiten.

– Maximale Traufenhöhen:

a) Max. Traufenhöhe in SO–1 – Bereichen / bis zu III–geschossige Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 9,00 m nicht überschreiten.
b) Max. Traufenhöhe in SO–2 – Bereichen / bis zu II–geschossige Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 7,00 m nicht überschreiten.
c) Max. Traufenhöhe in SO–3 – Bereichen / bis zu II–geschossige Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 7,50 m nicht überschreiten.
d) Max. Traufenhöhe in SO–4 – Bereichen / I–geschossige Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 4,50 m nicht überschreiten.
e) Max. Traufenhöhe in SO–5 – Bereichen / bis zu IV–geschossige Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 13,50 m nicht überschreiten.
f) Max. Traufenhöhe im SO–7– Bereich / bis zu II–geschossigen Bauweise
Die max. Traufenhöhe, gemessen von der vorgenannten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 7,00 m nicht überschreiten.

HINWEIS
Das Gebäude innerhalb des SO–6 – Bereiches steht unter Denkmalschutz; Festsetzungen bezüglich der max. Traufen– und Firsthöhe werden nicht getroffen.

§ 4 Zahl der Wohnungen
Im SO–7–Bereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 10 beschränkt.

§ 5 Bodenversiegelung (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)
Die im gesamten Plangebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster/Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25% der zu befestigenden Flächen anzulegen.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

a) Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit Pflanzen der nachfolgenden Arten zu bepflanzen; die Pflanzung muss flächig erfolgen, es ist eine heckenartige Sichtschutzpflanzung auszubilden.

Sal–Weide	Salix caprea
Grau–Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Frangula Alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Brombeere	Rubus fruticosus
Ginster	Cytisus scoparius
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds–Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

b) Im Bereich der Parkplatzanlagen/Einstellplätze sowie bei Ersatz der vorhandenen Pappeln (Nachfolgepflanzung) sind folgende Arten zu verwenden:
Winter–Linde — Tilia cordata

c) Alle festgesetzten Neuanpflanzungen sowie die Gehölzbestände innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen ist folgende Art an Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen:
Winter–Linde — Tilia cordata

§ 7 Maßnahmeflächen Naturschutz (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb dieser in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (abzüglich der vorhandenen Teichanlage) ist der vorhandene Baum– und Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgängen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatzanpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen. Die Bereiche zwischen den Gehölzen werden der eingeschränkten natürlichen Sukzession überlassen.

§ 8 Schallschutz (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)
a) Fahrzeugverkehr in der Nachtzeit
Nächtliche Zu– und Abfahrten durch betriebsbedingten PKW– und LKW–Verkehr sind in dem Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auf der Stellplatzbereich nicht zulässig.

b) Passiver Lärmschutz
Teilbereiche I – V (TB) mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 53 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht für Sondergebiete mit Alterswohnungen werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 56 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
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.

West–, Süd– und Nordfassaden der Gebäude	Geschoss	Lärmpegelbereich
Teilbereich I SO–4 westl. Bereich (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	LPB III (35dB)
Teilbereich II SO–4 östl. Bereich SO–2 (erforderliches R'w,res.)	EG und OG	LPB II (35dB)
Teilbereich III SO–1 (erforderliches R'w,res.)	2. u. 3. OG	LPB II (30dB)
Teilbereich IV SO–5 u. SO–6 (erforderliches R'w,res.)	EG u. 1.–3. OG 4. OG	LPB II (30dB) LPB III (35dB)
Teilbereich V SO–3 u. SO 7 (erforderliches R'w,res.)	EG und 1. OG 2. OG	LPB II (30 dB) LPB III (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 Osteite). 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.
Im Teilbereich I sind die Außenwohnbereiche nach Osten oder Süden zu orientieren (im Lärmschatten von Gebäuden).

§ 9 Stellplätze im Nahbereich von Naturdenkmälern
Bei der konkreten Umsetzung der Stellplatzplanung ist zu beachten, dass bei Naturdenkmälern keine Stellplätze unterhalb des Kronenraums zuzüglich 1,5m angelegt werden dürfen.

B: Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

1. Baukörper–/Fassadengliederung
Fassadenfronten über 50 m Länge sind deutlich durch Gebäudefugen bzw. bauliche Vor– oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Alternativ ist eine Gliederung bzw. Auflockerung auch durch eine farbige Gestaltung oder durch Begrünung der Fassaden möglich.

2. Dachausbildung
Die Dachausbildung im Plangebiet muss mit geneigten Dächern erfolgen:
- Im SO–1– Gebiet muss die Dachneigung zwischen 30° und 45° betragen.
- Im SO–2–, SO–4– und SO–3– Gebiet muss die Dachneigung zwischen 20° und 35° betragen.
- Im SO–7–Gebiet muss die Dachneigung zwischen 30° und 36° betragen.
- Im SO–5–Gebiet sind Flachdächer zulässig.

Für Eingangsüberdachungen und Zwischengebäude ist auch eine Unterschreitung der vorgenannten Dachneigung bis hin zu einer Flachdachbebauung zulässig.
Dachaufbauten (z. B. Gauben) dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen an jeder Stelle einen mindestens 1 m weiten Abstand von den Rändern der Dachflächen einhalten.
Die Vorschriften gelten nicht

a. für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
b. für Sonnenkollektoren und Wintergärten.

Flachdachgaragen sind zulässig.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN B 239
Von der Bundesstraße 239 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. BODENFUNDE
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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 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 Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 18.12.2003 beschlossen worden.

Rahden, den 18.12.2003

Bürgermeister

Schriftführer/in

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 15.12.2005 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 15.12.2005

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 01.02.2006 bis 01.03.2006 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 30.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 30.03.2006

Bürgermeister

Schriftführer/in

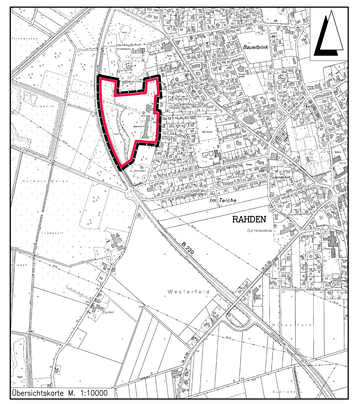
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 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. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2004–11	Koe
	gezeichnet	2004–11	Hd/We
gez. Eversmann	geprüft	2005–01	Ev
Wallenhorst, 2006–03–30	freigegeben	2006–03	Ev

Plan–Nummer: H:\RAHDEN\2021211\Plane\BP\B–Plan03.dwg(Layout1) – (01–1–0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
"Seniorenheimanlagen Schloß Rahden"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2010–06–18
Letztes Speicherdatum: 2009–06–03