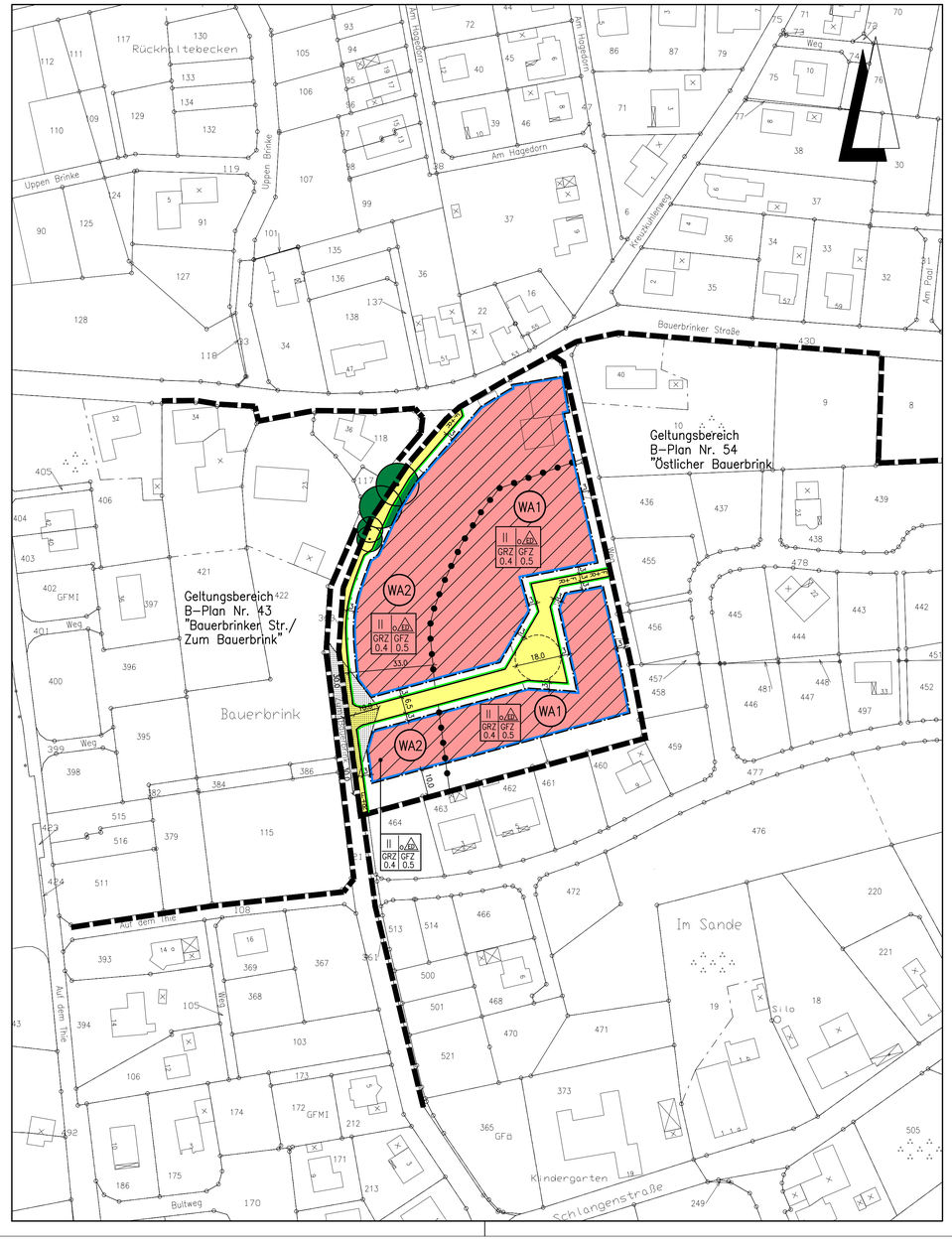
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"ZUM BAUERBRINK"



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

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

- WA1-3 — Überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 5 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)

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

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

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

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

- 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

- 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1BauGB i.V.m. § 1 (6) u. § 4 (3) BauNVO)
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§2 Höhenregelung von Gebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße (Mittellinie) und der verlängerten, senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem o.a. Bezugspunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 0,5 m nicht überschreiten.
- Die max. zulässige Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen EG-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
- Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Firstes (höchster Punkt der Dachhaut), 9,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) u. §§ 12 u. 14 BauNVO
Auf den zum öffentlichen Straßenraum orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen, sonstige überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von über 1,50 m über dem unter § 2 bezeichneten Bezugspunkt nicht zulässig.

§ 4 Maximale Grundfläche (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.v.m. §19 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
WA-1-Gebiet:
Innerhalb des WA-1-Gebietes sind je Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig; bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
WA-2-Gebiet:
Innerhalb des WA-2-Gebietes sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

§ 6 Erhalt von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 7 Schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb der WA-Bereiche anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (s. wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan). Die Versickerungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV-DVGW – A 138, Januar 2002) gemäß herzustellen und zu unterhalten.
Wenn die Niederschlagsmengen bei extremen Regenereignissen (z.B. 20-jährliches Ereignis gem. DIN-EN 752-4) nicht über eine Notentlastung auf öffentliche Straßenflächen abgeleitet werden können, sind auf den Baugrundstücken Vorrichtungen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken bei einem solchen Regenereignis ausschließen (z.B. Herstellung von ausreichendem Stauraum auf dem Grundstück).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachausbildung
Es sind nur geneigte Dächer 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. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen, für bauliche Anlagen gemäß § 20 (4) BauNVO sowie für Sonnenkollektoren und Wintergärten.

HINWEISE

1. Sichtdreiecke
Im Bereich der freizuhaltenden Sichtfreihaltefläschen dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen bzw. der Erhalt von Einzelbäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

2. Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege –, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Verkehrsimmissionen
Von der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 239 können ggfs. Lärm- und auch Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen. In Kenntnis dieses Sachverhaltes können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Immissionsschutzforderungen geltend gemacht werden. Den Grundsätzen des Bundes- Immissionsschutzgesetzes und des Baugesetzbuches entsprechend sind in diesem Fall eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

§ 7 (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: 05.04.2006 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

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

Minden, den 25.4.06
Siegel
gez. Kleine

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 17.02.2005 beschlossen worden.

Rahden, den 17.02.2005 _____
Bürgermeister

_____
Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Öffentlichkeit ist am 06.09.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

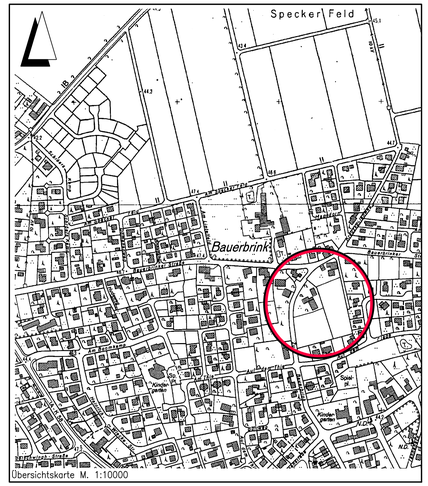
_____
Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71 "Zum Bauerbrink" 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	2005-02	Ni
gez. Eversmann	gezeichnet	2005-02	We
	geprüft	2005-02	Ni
Wallenhorst, 2006-03-30	freigegeben	2005-02	Ev

Plan-Nummer: H:\Rahden\204347\Plaene\bp_bplan01.dwg-G1-1-1

STADT RAHDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"ZUM BAUERBRINK"
mit örtlichen Bauvorschriften

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