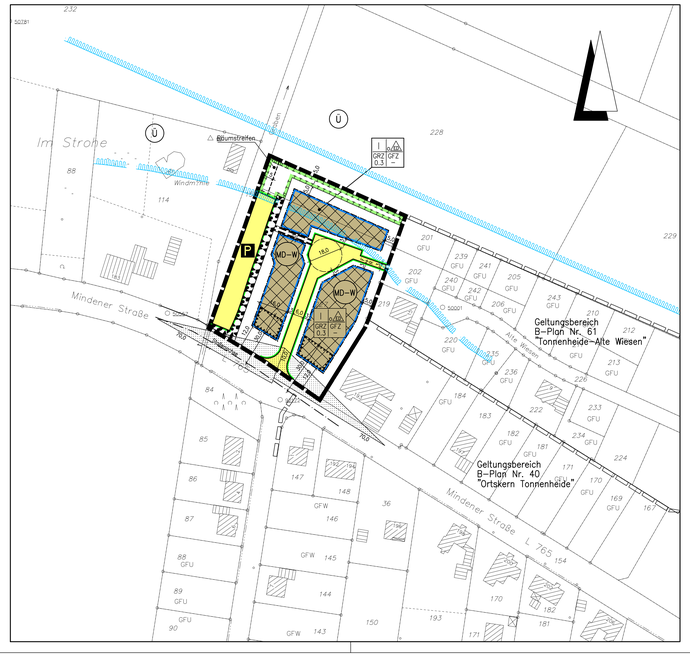
# STADT RAHDEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 77
# "TONNENHEIDE–AN DER MÜHLE"




## 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
- 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)

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkflächen
- F+R Fuß- und Radweg

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (gesetzliches Überschwemmungsgebiet)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (natürliches Überschwemmungsgebiet)
- Ü Überschwemmungsgebiet

**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)

- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

- MR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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) (Wall)
- 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) (i.V.m. § 11 der Textlichen Festsetzungen)
- 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
In den festgesetzten Dorfgebieten 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 dem Nachbar-Bebauungsplan Nr. 61 "Tonnenheide – Alte Wiesen".

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist bis auf einen Wert von insgesamt 0,35 zugelassen.

§ 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Anpflanzungen
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürliche Vegetation gem. der Pflanzenliste des Umweltberichtes vorzusehen.

Pflanzenliste:

Baumarten:
Feld–Ahorn
Hainbuche
Eingriffliger Weißdorn
Esche
Holz–Apfel
Zitter–Pappel
Vogel–Kirsche
Trauben–Eiche
Stiel–Eiche
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Sträucher:
Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds–Rose
Brombeere
Holunder
Sal–Weide
Ohr–Weide
Grau–Weide
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix aurita
Salix cinerea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Stieleichen–Birkenwald (trocken)

Baumarten:
Moor–Birke
Zitter–Pappel
Hänge–Birke
Stiel–Eiche
Eberesche
Wald–Kiefer

Betula pubescens
Populus tremula
Betula pendula
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Pinus sylvestris

Sträucher:
Faulbaum
Brombeere
Ohr–Weide
Grau–Weide
Heidelbeere

Frangula alnus
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix cinerea
Vaccinium myrtillus

b) Grundflächenzahl
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 19 (3) Satz 2 BauNVO nicht auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Fläche der Baugrundstücke anzurechnen.

§ 4 Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern.

§ 5 Durchgrünung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum gem. der Pflanzenliste des Umweltberichts zu pflanzen.

§ 6 Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB)
a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Der Bezugs–Höhepunkt 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 jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs–Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.

b) Traufenhöhen
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut darf max. 4,30 m betragen.

c) Firsthöhen
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Firstoberkante darf max. 9,00 m betragen.

§ 7 Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

§ 9 Mindestgrundstücksgröße
Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB muss die Mindestgröße eines Baugrundstücks 550 m² betragen.

§ 10 Höhenbegrenzung im vorderen Grundstücksbereich zur Mindener Straße
Gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB ist der Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie Mindener Straße und vorderer Bauflucht zur Mindener Straße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind als Hausgarten anzulegen. Hecken, Bäume und Sträucher sowie Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m oberhalb Straßenhöhe Mindener Straße nicht überschreiten.

§ 11 Passiver Lärmschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 52 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:
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.

| | | Geschoss | Teilbereich Ausweisung |
|---|---|---|---|
| | | | bis 30 m Abstand zur Achse der L 765 |
| Einstufung Lärmpegel–bereiche (LPB) | Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.) | EG und OG | LPB II 30dB |
| | Ostseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.) | EG und OG | LPB II 30dB |
| | SüdseIten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.) | EG und OG | LPB III 35dB |
| | Westseiten der Gebäude; (erforderliches R'w,res.) | EG und OG | LPB II 30dB |

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 Nordseite). 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.
Keine Anordnung von Außenwohnbereichen südlich der Gebäude.
Der Teilbereich ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

### B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Dachausbildung und Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 35° und 45° zugelassen. Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspiebe) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens 1,00 m halten. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und bauliche Anlagen gem. § 20 (4) BauNVO sowie für Sonnenkollektoren und Wintergärten.

### C Hinweise

1. Räumstreifen
Der Räumstreifens ist von jeglichen Bepflanzungs– und Einzäunungsmaßnahmen freizuhalten und als Fläche mit Grün– oder Scherrasen vorzusehen.

2. Natürliches Überschwemmungsgebiet
Die Überbaubaren Bereiche, die sich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes befinden, dürfen um ca. 20 cm bis 30 cm aufgehöht werden.
Die Gartenflächen und die Maßnahmenflächen für den Naturschutz, die sich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets befinden, dürfen nicht aufgehöht werden.

3. Immissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 765 im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden

## 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: 08.07.2008 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 21.07.2008

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrage:
(Siegel) gez. Kleine

### ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

( Drunogel )

### 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 08.11.2007 beschlossen worden.

Rahden, den 08.11.2007

Bürgermeister

Schriftführer

### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 08.11.2007 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

( Drunogel )

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 28.02.2008 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 28.02.2008

Bürgermeister

Schriftführer

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 14.04.2008 bis 14.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

( Drunogel )

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 18.06.2008 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 18.06.2008

Bürgermeister

Schriftführer

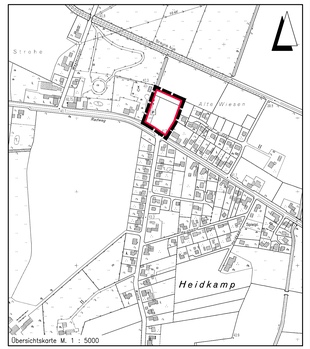
### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 77
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

( Drunogel )




| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88 | | Datum | Zeichen |
|---|---|---|---|---|
| | | bearbeitet | 2006–10 | Ni |
| | | gezeichnet | 2006–10 | We |
| | gez. Eversmann | geprüft | 2008–06 | Ni |
| Wallenhorst, 2008–06–18 | | freigegeben | 2008–06 | Ev |

Plan–Nummer: H:\RAHDEN\207267\PLAENE\bp_kplan 01.dwg(Layout1) – (01–1–1)

# STADT RAHDEN
## BEBAUUNGSPLAN NR. 77
"TONNENHEIDE–AN DER MÜHLE"
mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letzter Plotdatum: 2010-06-16

Letzter Speicherstand: 2008-09-08