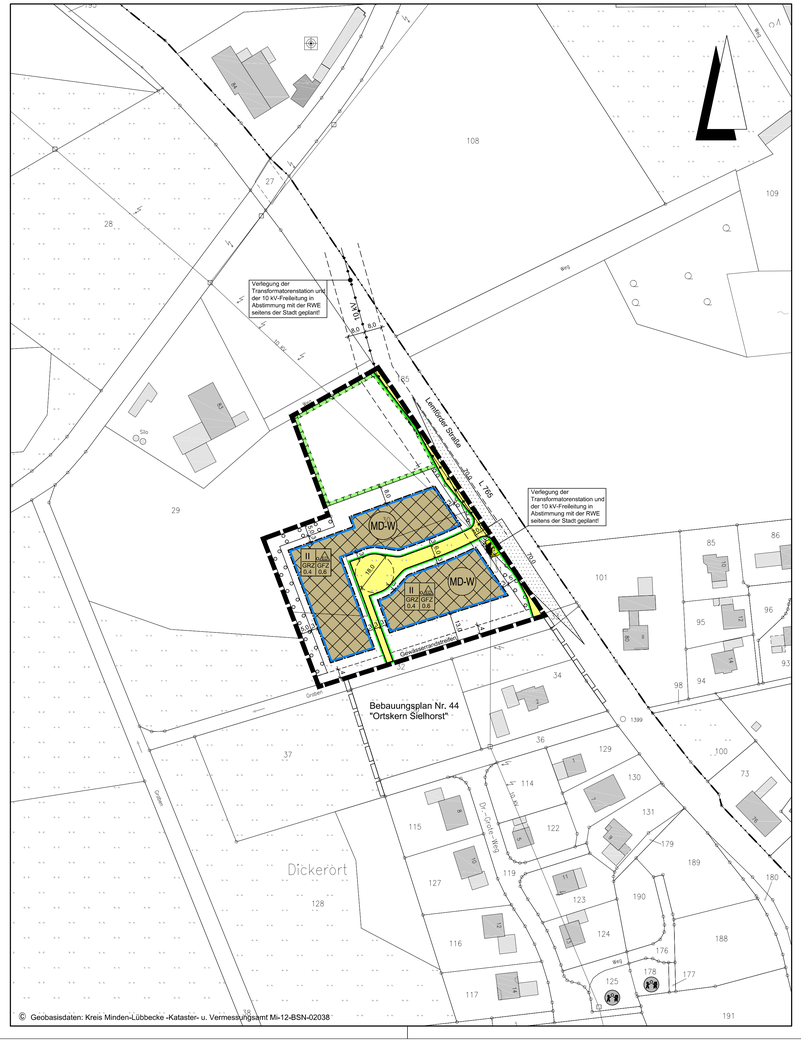
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 83
"ALTE SIELHORSTER MÜHLE"



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 / 12/3 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- MD-W — überbaubarer Bereich, Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen, 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. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 10 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- 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

§ 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.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO)

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) 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).

a) Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.

b) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe, gemessen von der Schnittkante Dachfläche mit aufgehendem Mauerwerk, darf 4,30m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,00 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 1,50m 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 gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO ist nicht zugelassen.

b) Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen mit Pflanzbindung dauerhaft zu mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bei abgängigen Bepflanzungen sind umgehend Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.
Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

c) Maßnahmenfläche
Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft zu bepflanzen und als Streuobstwiese (Verwendung alter Obstsorten und extensive Grünlandnutzung) anzulegen. Bei abgängigen Bepflanzungen sind umgehend Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.
Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

§ 5 Mindestgrundstücksgröße
Gemäß § 9 (1) Nr.3 BauGB muss die Mindestgröße eines Baugrundstücks 650 m² betragen. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern muss die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte 400 m² 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 zugelassen.

§ 7 Immissionsschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18 005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für die MD-Fläche werden teilweise überschritten.

Festsetzungen:
- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

		Geschoss	MD-W
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfronten bzgl. der L 765	EG und OG	LPB IV

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 die von der Lärmquelle abgewandten Fenster besteht (rückwärtige Fassaden; hier Südwestseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
- Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist für Gebäude oder Gebäudeteile, die in den Lärmpegelbereich III eingestuft sind, bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Rahden vollständig zur Einsicht bereit gehalten.
- Außenwohnbereiche sind in dem angegebenen Teilbereich mit Festsetzungen nicht vor Gebäuden anzuordnen (hier somit nicht zur Nordostseite).

§ 8 Gewässerrandstreifen
Um eine fachgerechte Unterhaltung des Gewässers 2029 zu gewährleisten ist ein 4,00m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, der jederzeit zugänglich sein muss. In diesem Zusammenhang wird der § 5 Absatz 3 der Satzung des Wasserverbandes Große Aue Rahden (Stand: 21.06.1994) beachtet. Dieser Gewässerrandstreifen ist seitens der privaten Grundstückseigentümer von jeglichen baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten; auch Zäune dürfen dort nicht errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Dachausbildung
Es sind nur Satteldächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 45° 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 einem Meter haben.
Die Festsetzungen zur Dachausbildung gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen sowie für Sonnenkollektoren, Wintergärten und untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude.

Hinweise

1. Immissionsschutz
Das Plangebiet wird von der L 765 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Sichtdreiecke
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen maximal 0,70 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante).

3. Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

4. Drainagen
In den Gründungsbereichen sind ggfs. vorhandene Drainagen zu berücksichtigen.

5. Baufeldräumung
Die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden etc.) darf daher nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen.

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 Abs. 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: 13.12.2012 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 19.12.2012

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrage:
(SIEGEL)
gez. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 08.01.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(SIEGEL)
gez. Drunagel
(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 25.01.2012 beschlossen worden.

Rahden, den 25.01.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 25.01.2012 durchgeführt.

Rahden, den 08.01.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(SIEGEL)
gez. Drunagel
(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 04.07.2012 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 04.07.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 10.09.2012 bis 10.10.2012 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 08.01.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(SIEGEL)
gez. Drunagel
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 08.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 08.11.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

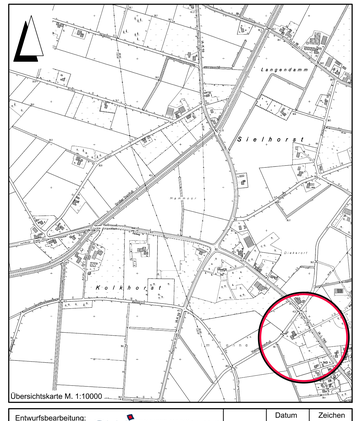
gez. Benker
Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 83 "Alte Sielhorster Mühle" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.2012 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 08.01.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(SIEGEL)
gez. Drunagel
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/8804-0 • Fax.05407/8804-88
gez. Eversmann

Wallenhorst, 2012-11-08

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2012-01	Koe
gezeichnet	2012-01	Hd
geprüft	2012-11	Koe
freigegeben	2012-11	Ev

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\212014\ABGABE\2013-01-17_BP2p_bplan=83_Abschrift.dwg(Layout1) - ((1-1-0))

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 83
"Alte Sielhorster Mühle"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2013-01-17
Letztes Speicherdatum: 2013-01-17