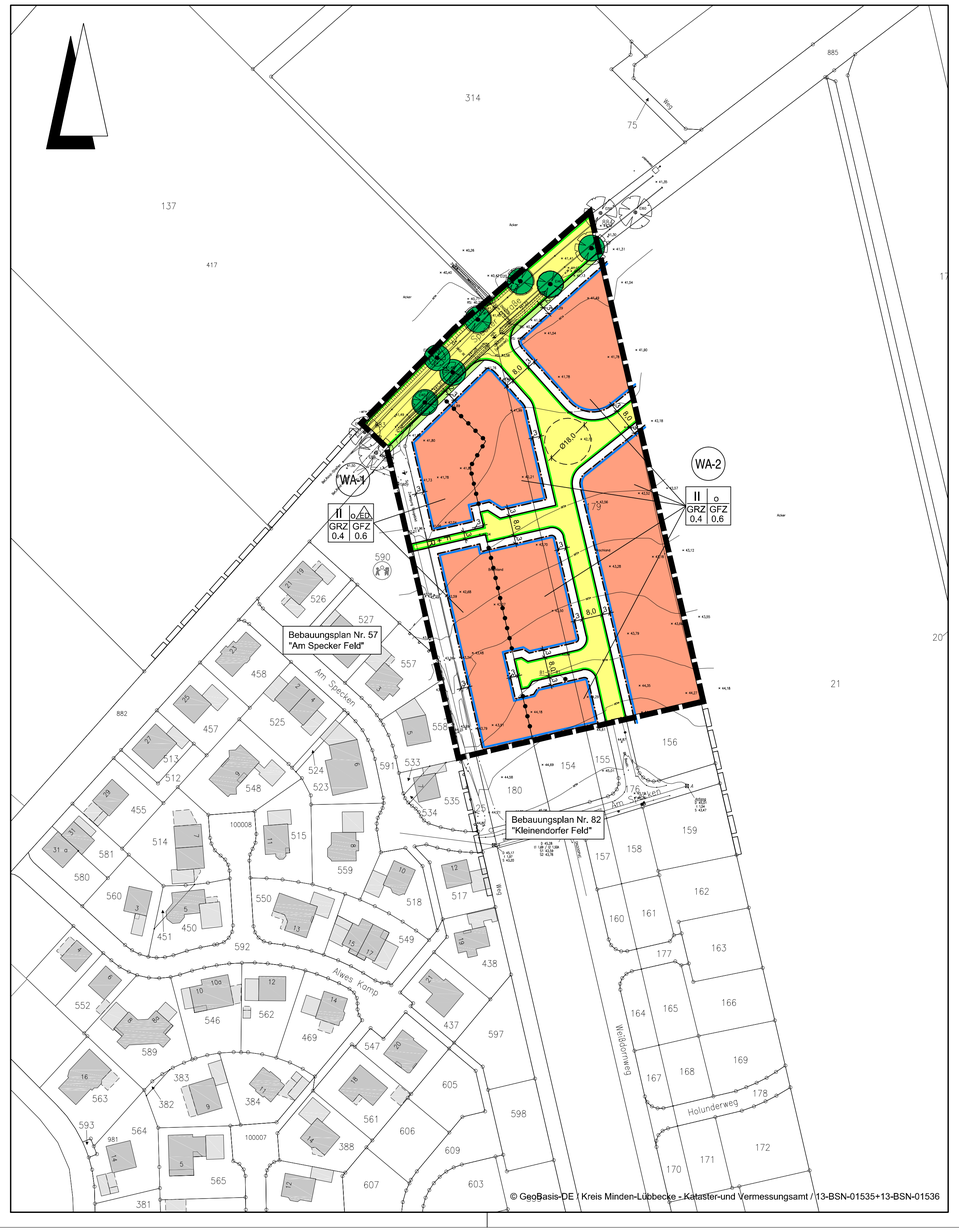
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 85
"Erweiterung Kleinendorfer Feld"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — 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)

- WA — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 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. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

- öffentliche Grünfläche

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Mindestgrundstücksgröße (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-1-Gebiet muss betragen:
a) bei Einzelhausbebauung mindestens 600 m²
b) bei Doppelhausbebauung mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte.

Im WA-2-Gebiet gelten folgende Regelungen:
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
a) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte: 400 m²
b) bei Einzelhausbebauung je Einzelhausgrundstück: 500 m²
c) bei Hausgruppenbebauung je einzelnem Hausgruppengrundstück: 300 m²

Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 2 Anzahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

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) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut

- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27°;
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45°

nicht überschreiten.

§ 4 Natur und Landschaft (gem. § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

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

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

c) Erhalt vorhandener Bäume
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumbestand (siehe Planzeichnung) ist zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass der Baumbestand nicht gefährdet wird. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden. (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr 25 b BauGB)

§ 5 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 1 (6) und § 4 BauNVO)

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Die gem. § 4 (3) Nr. 2,4, und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen.

§ 6 Unterbrechung des öffentlichen Grünstreifens

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Specker Straße ist je Grundstück eine befestigte Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von 3,00m und je Grundstück eine Grundstückszuwegung bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

§ 7 Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Für die externe Kompensation steht eine Fläche im Rahdener Ortsteil Sielhorst zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 128, Flur 10, Gemarkung Sielhorst, Diese bislang ackerbaulich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer Obstwiese ökologisch aufgewertet werden. Bei der Anlage der Obstwiese sind die folgenden Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke für die Anlage und Pflege von Streuobstwiesen zu beachten:
- Anpflanzung von Obstbaumbeständen jeweils entsprechend fachlicher Vorgaben mit virusfreien und virusgetesteten Obstbaumsorten, die Gütebestimmungen entsprechen.
- Verwendung alter Lokalsorten (siehe Liste Umweltbericht).
- Anpflanzung von mindestens 64 Bäumen/Hektar, das ergibt eine Standfläche von 156 m² je Baum mit einem Pflanzenabstand von z.B. 12,5 m x 12,5 m oder 10 m x 15 m.
- Verwendung von Pflanzgut von mindestens 1,80 m Stammlänge (gemessen als Stammlänge ohne Krone).
- Baumpflegemaßnahmen durch Erhaltungs- und Verjüngungsschnitt entsprechend fachlicher Vorgaben (regelmäßige Erziehungsschnitte in den ersten 5-10 Jahren, dann regelmäßigen Ertragsschnitte)
- Bodenpflege/Mahd gemäß Bestimmungen über extensive Grünlandnutzung
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung
- Schutz vor Verbiss durch Rehwild, Hasen, Kaninchen und Weidevieh

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachneigung

Im WA-1-Gebiet:
Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 45° zugelassen.

Im WA-2-Gebiet:
- Mindestdachneigung: 2°
- Maximale Dachneigung: 45°

Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet gem. §§ 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50% der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

HINWEISE

1. Oberflächenentwässerung - Versickerung auf öffentlichen Verkehrsflächen
Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes wird nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung über ein Mulden-Rigolensystem versickert (siehe Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung).

2. Oberflächenentwässerung - Versickerung auf Privatgrundstücken
Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes wird nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung auf dem Grundstück versickert (siehe Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung).

3. Baufeldräumung - Artenschutz
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Ihren Entwicklungsformen der besonders geschützten Vogelarten (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) darf die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens etc.) nur außerhalb der Brutzeit und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Muss der Baubeginn „zwingend" während der Brutzeit von Anfang März bis Anfang August erfolgen, ist zuvor durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob auf der Fläche Brutreviere vorhanden sind. Die Untere Landschaftsbehörde ist hierüber zu informieren.

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) in der aktuell geltenden Fassung.

§ 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: 26.08.2013 überein.

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

Minden, den 14.11.2014

Siegel

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrag:
gez. M. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(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 01.10.2013 beschlossen worden.

Rahden, den 01.10.2013

Bürgermeister

Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 01.10.2013 durchgeführt.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 10.04.2014 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 10.04.2014

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 02.06.2014 bis 02.07.2014 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 30.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 30.09.2014

Bürgermeister

Schriftführer/in

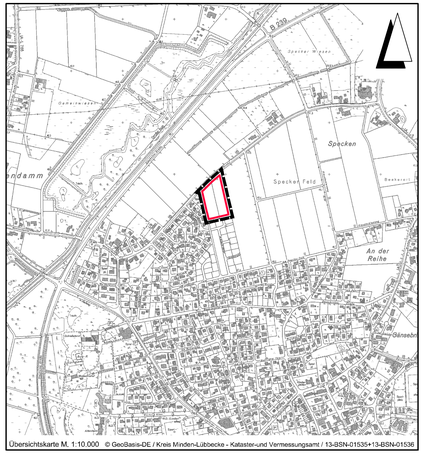
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 "Erweiterung Kleinendorfer Feld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
gez. Eversmann
Wallenhorst, 2014-09-30

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2013-08	Ev
gezeichnet	2013-08	Ber
geprüft	2014-09	Koe
freigegeben	2014-09	Ev

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\213204\DOKUMENTATION\2014-10-30_Endfassung\BP\bp_BPlan-85_Abschrift.dwg

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 85
"Erweiterung Kleinendorfer Feld"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2014-11-19
Letztes Speicherdatum: 2014-11-19