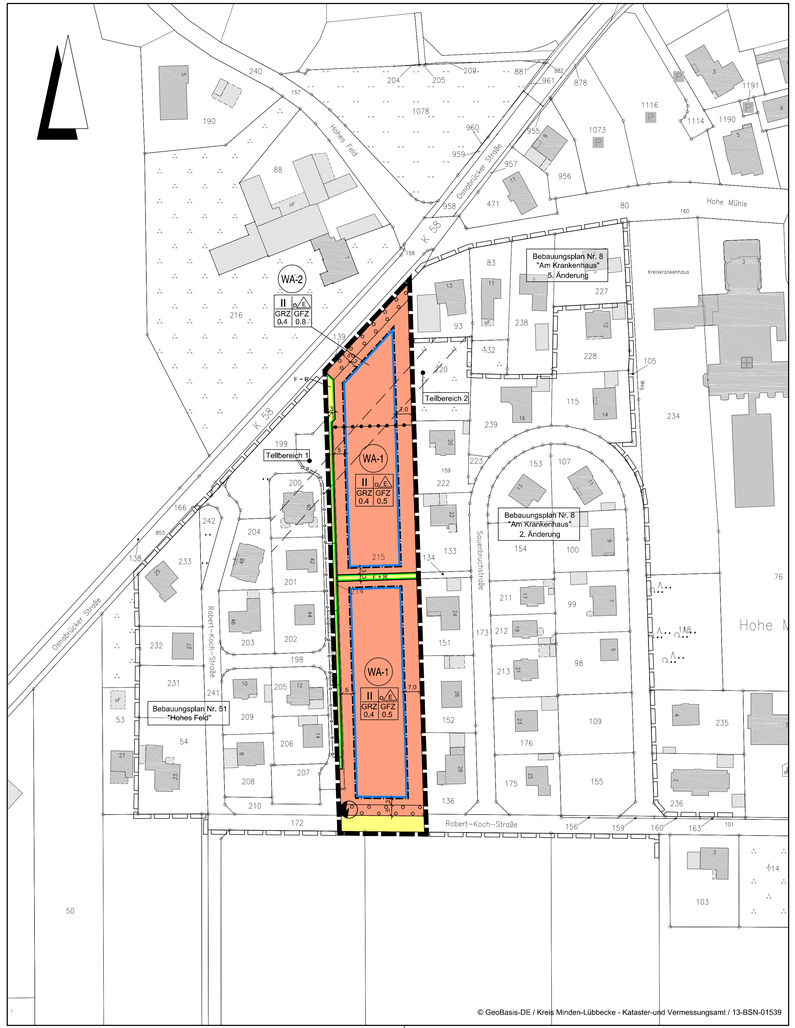
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 86
"Östliche Robert-Koch-Straße"

Verfahren gem. § 13a BauGB



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 / 12 / 3 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- 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)

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

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
- E — nur Einzelhäuser 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

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)

- Trafostation

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

- 10 kV-Erdkabel

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

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
- Teilbereich 1 / Teilbereich 2 — Immissionsschutz / passiver Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm (sh. § 6 der text. Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen in Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO)

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zugelassen.

§ 2 Höchstzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1Nr. 6 BauGB)

In den WA-1 -Bereichen sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zugelassen.
In den WA-2 -Bereichen sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zugelassen.

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

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) Firsthöhen/maximale Gebäudehöhen
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut) darf 9,50m nicht überschreiten.

c) Traufhöhe
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut, darf in den
- WA-1 Bereichen 4,00m
- WA-2 Bereichen 6,00m

nicht überschreiten

d) Pultdächer
Bei Pultdächern darf der First maximal 3,00m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind entsprechend der potentiellen Vegetation gem. der Auswahlliste (s.u.) zu bepflanzen. (Es wird empfohlen, dieselben Pflanzen auf den sonstigen privaten Flächen zu verwenden.)

Standortgerechte, heimische Gehölze (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Straucharten:

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Holunder	*Sambucus nigra*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

§ 5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg) sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Für Grundstücke die direkt an Mulden und Rigolensystemen liegen, ist grundsätzlich pro Grundstückseinheit nur eine Zufahrt zulässig.

§ 6 Immissionsschutz / passiver Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten, Es werden maximal rd, 63 / 53 dB(A) erreicht.

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 basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereich 1	Teilbereich 2
Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden zur Osnabrücker Straße	EG und OG	LPB III	LPB II
	Seitenfassaden		LPB III	LPB II
	Gebäuderückseiten		-	-

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilebereichen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. 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.

- Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bauzeile zur Osnabrücker Straße nur auf der Gebäuderückseite im Lärmschatten der Gebäude zulässig.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Rahden vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweis:
Grundlage sind die schalltechnischen Berechnungen zur konzeptionellen Vorplanung des B-Planes Nr. 86 „Östliche Robert-Koch-Straße".

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Dachausbildung und Dachneigung
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45°.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 85 NBauO auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Gauben) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,00m halten.

C Hinweis

1. Verkehrliche Immissionen
Das Plangebiet wird von der K 58 (Osnabrücker Straße) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Versickerung auf den Privatgrundstücken
Die Oberflächenentwässerung ist nach Maßgabe der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung auf den Grundstücken zu versickern (siehe Anlage „Wasserwirtschaftliche Vorplanung").

3. Baugrund
Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9,10 und 13a 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 15.10.2014

Siegel

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

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(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 10.04.2014 beschlossen worden.

Rahden, den 10.04.2014

Bürgermeister

Schriftführer/in

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfs 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 (2) Baugesetzbuch vom 04.07.2014 bis 04.08.2014 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 30.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 30.09.2014

Bürgermeister

Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 86 "Östliche Robert-Koch-Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

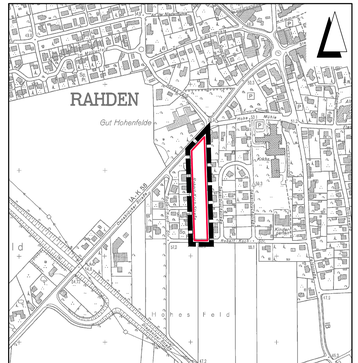
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.0540/7800-0 • Fax 0540/7800-88	bearbeitet	2013-09	Koe
	gezeichnet	2013-09	Ber
	geprüft	2014-09	Koe
gez. Eversmann	freigegeben	2014-09	Ev
Wallenhorst, 2014-09-30			

Plan-Nummer: H:\SPK~RW\213314\PLAENE\bp_BPlan~86_03.dwg(BPlan 86) – (V1~1~0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 86

"Östliche Robert-Koch-Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

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

Letztes Plotdatum: 2014-11-13
Letztes Speicherdatum: 2014-11-13