Stadt Rahden

Bekanntmachung

Satzung

der Stadt Rahden über die Zulässigkeit von Vorhaben in dem bebauten Bereich „Südliche Lübbecker Straße" (Ortschaft Rahden) im Außenbereich gemäß § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)

Aufgrund des § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – in der jeweils geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rahden in seiner Sitzung am 13.09.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich „Südliche Lübbecker Straße" entsprechend der in der Anlage zu dieser Satzung beigefügten Abgrenzung. Der in der Anlage beigefügte Planauszug ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Rahden Flur 2: Flurstücke 20 (teilweise = tw.), 21, 22, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 76, 72 (tw.), 75 (tw.), 58 (tw.), 57 (tw.), 213 (tw.), 172 (tw.), und 26 (tw.).

§ 2
Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ansonsten bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) und (4) BauGB unberührt.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 35 (6) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind hier erfüllt.

§ 3
Zusätzliche Bestimmungen gem. § 35 (6), Satz 3 BauGB

a) Die Mindestgrundstücksgröße für noch zu bebauende Wohnbaugrundstücke im Satzungsgebiet muss 700 m² betragen.

b) Auf noch zu bebauenden Wohnbaugrundstücken ist ein II. Vollgeschoss nur dann zulässig, sofern es sich um ein Dachgeschoss handelt, welches gem. Bauordnung NRW als Vollgeschoss gilt. Für diese Gebäude ist ein Drempel von max. 0,80 m zulässig.

c) Die Dachneigung für die noch zu errichtenden Wohngebäude wird auf 35 bis 45 Grad festgesetzt.

d) Dachaufbauten sind im Satzungsgebiet zulässig; sie dürfen 2/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten und müssen von allen Dachrändern einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

e) Vergnügungsstätten und zentrenrelevanter Einzelhandel sind im Satzungsgebiet unzulässig.

f) Im Geltungsbereich der Satzung sind auf Neubaugrundstücken pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Es ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

g) Auf den Grundstücken ist im Zusammenhang mit Neubauvorhaben und Ergänzungsbauvorhaben je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Großkronige standortgerechte Baumarten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Echte Traubenkirsche	*Prunus padus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

h) Die zur freien Landschaft gelegenen, noch zu bebauenden Grundstücke sind als Abgrenzung zur freien Landschaft mit heimischen standortgerechten Gehölzen einzugrünen (Mindesttiefe der Bepflanzung 5,0 m).
Standortgerechte, heimische Gehölze:

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*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Straucharten:

Kornellkirsche	*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*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

i) Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschl. Nebenanlagen für die Hobbytierhaltung sind im Satzungsgebiet zulässig.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

a) Soweit einzelne, baurechtlich genehmigte, vorhandene Gebäude oder Nutzungen im Satzungsgebiet den Bestimmungen dieser Satzung widersprechen, ist die ausgeübte Nutzung auch bei baugenehmigungspflichtiger Änderung oder Ergänzung im bisher ausgeübten Rahmen weiterhin zulässig.

b) Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange ist das Satzungsgebiet entsprechend der Lage im Außenbereich einem Mischgebiet gleichzusetzen. Der Immissionsschutzanspruch gem. TA Lärm und DIN 18005 entspricht dem eines Mischgebietes.

c) Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück an der Lübbecker Straße die Altlastverdachtsfläche 686507-10/45-11, heute Hotel Bohne. Auf dem Grundstück wurden seinerzeit eine Dampfmühle sowie eine Werkstatt mit Eigenverbrauchstankanlage (400 l Fass) betrieben. Die Flächen mit der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung sind zum Teil mit zum Hotel gehörigen Bauwerken überbaut worden. Sollten auf dem Grundstück Erd-, Tiefbau- und Umbauarbeiten erfolgen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Der Beschluss der Satzung wird hiermit ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die beschlossene Satzung, bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung als Abgrenzung des Geltungsbereiches, liegt vom Tage der Veröffentlichung an bei der Stadtverwaltung Rahden, Bauamt, Zimmer Nr. 33, Lange Str. 9, 32369 Rahden, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweis:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass

   a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Vorschriften und

   c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Rahden unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch die Satzung eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

   b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

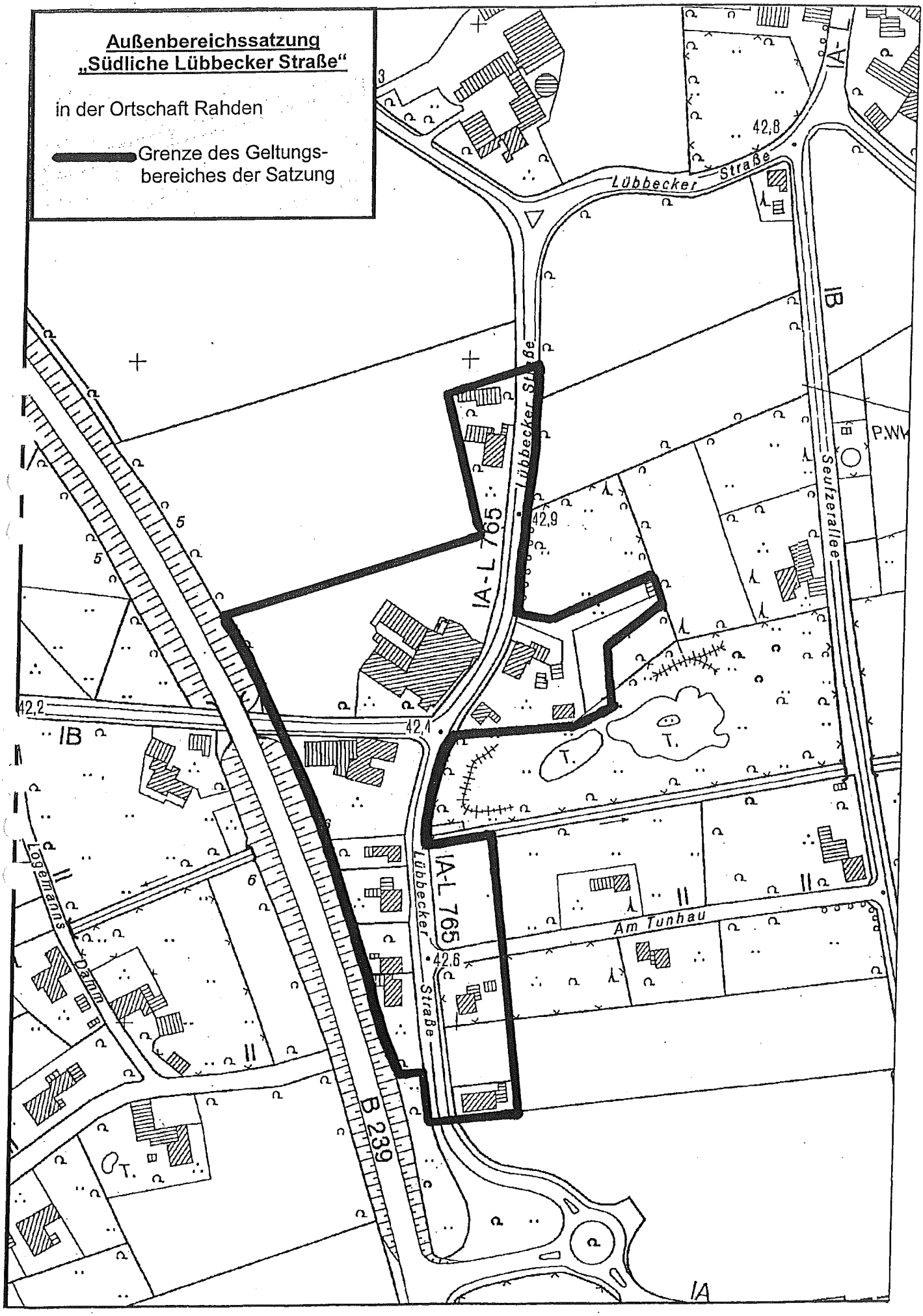
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Rahden vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Der Beschluss der Satzung, Ort und Zeit der Einsichtnahme sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung für den Bereich „Südliche Lübbecker Straße“ in der Ortschaft Rahden in Kraft.

32369 Rahden, den 21.11.2007

(Hachmann)
Bürgermeister


Außenbereichssatzung
„Südliche Lübbecker Straße“
in der Ortschaft Rahden
Grenze des Geltungs-
bereiches der Satzung
Lübbecker Straße
42,8
IA-L 765
Lübbecker Straße
42,9
IB
Seufzerallee
P.W.
42,2
42,1
IB
T.
T.
IA-L 765
Lübbecker Straße
42,6
Am Tunhau
Logemanns Damm
B 239
OT.
IA