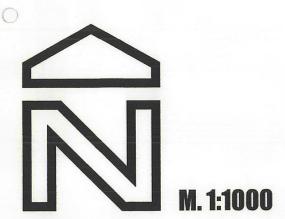
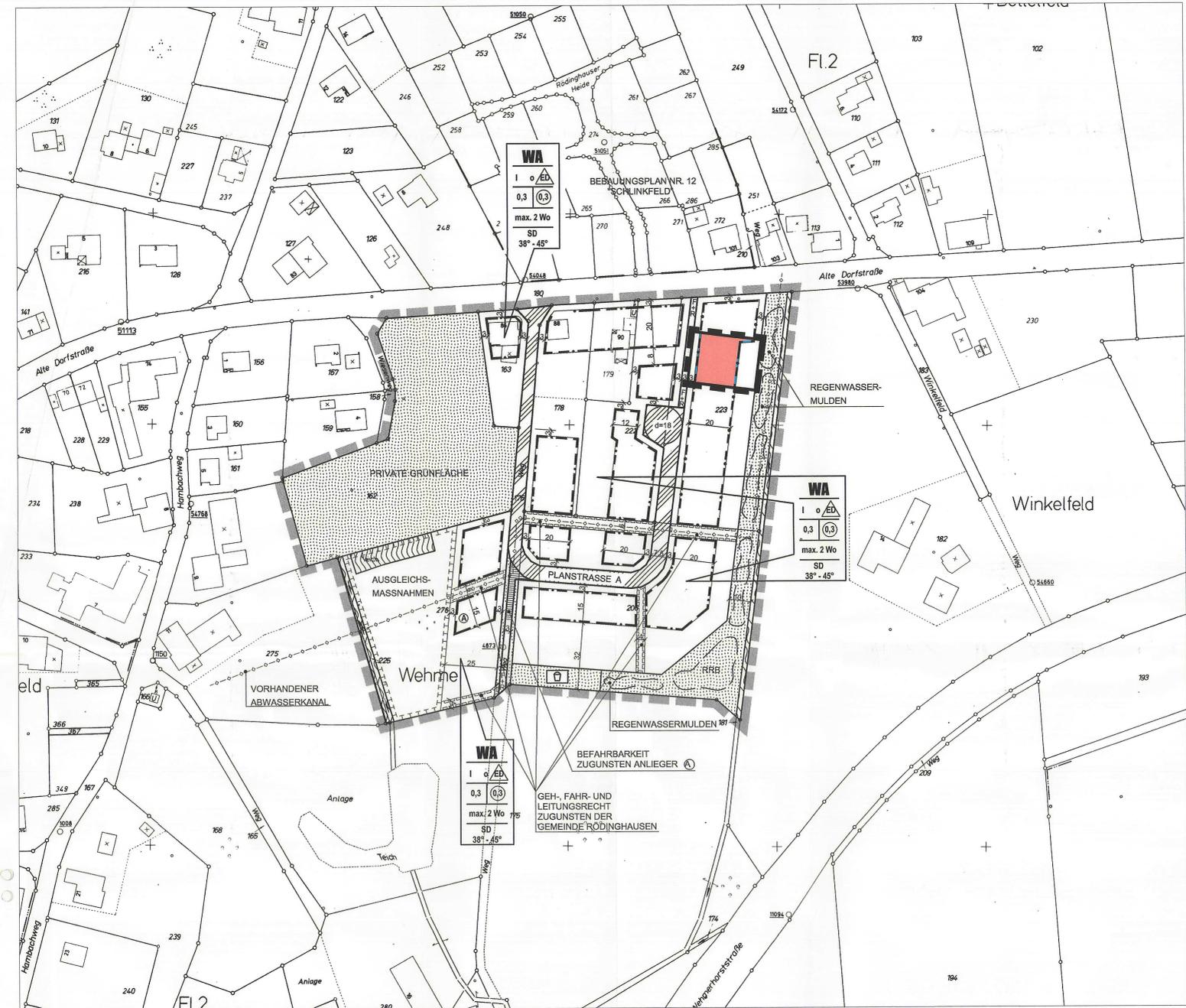


# GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19

### "WEHME / KURPARK", 1. ÄNDERUNG

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Katasteramt: .....

(Unterschrift) .....

## URSCHRIFT

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
  - max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.4)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Geschosflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o Offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhäuser
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F + R Fuß- und Radweg
  - F + R Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit für bestimmte Anlieger
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - o-o-o-o-o Vorhandener Abwasserkanal
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Pläneinschrieb
  - Kinderspielfeld
  - RRB Regenwasserrückhaltebecken
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Wasserflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung 1.5)
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)
  - SD Satteldach (s. textl. Festsetzung 2.1)
  - 38° - 45° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.1)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Nutzung gem. Pläneinschrieb)
  - Geltungsbereich der 1. Änderung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
    - Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO:
      - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
    - Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO:
      - Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
    - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO:
      - Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen-, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf max. 30 % begrenzt.
    - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
      - Innerhalb des Plangebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 begrenzt.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
      - Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist gem. landschaftspflegerischem Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 1.6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - 1.6.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
  - 1.6.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraumes anzupflanzen.
  - 1.6.3 Die festgesetzten Pflanzbrote sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Gebäudes auszuführen (§ 178 BauGB).
- 2.1. Dächer**
  - 2.1.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Weimtdächer sind unzulässig. Krüppelweimtdächer sind zulässig.
  - 2.1.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dachschritte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.
  - 2.1.3 Die Dachdeckungen der Hauptbaukörper sind nur in Form von unglasierten, roten, rotenbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
  - 2.1.4 Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen. Die Dächer zweier aneinandergrenzender Garagen -sach auf verschiedenen Grundstücken- sind hinsichtlich der Dachformen sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.
- 2.2. Fassaden**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verbundmauerwerk oder als Putzflächen herzustellen. Bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche sind auch andere Materialien wie z.B. Holz, Blech, o.ä. zulässig (Fenster- und Türöffnungen sind hierbei nicht mitzurechnen).
- 2.3. Traufhöhe**

Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 4,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 2.4. Vorgärten**

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauszugang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen -mindestens in einer Tiefe von 3,00 m- wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich von max. 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.5. Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Zusätzlich zur Regelung über die Gestaltung der Vorgärten unter 2.4 dürfen garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, nicht unmittelbar auf den (seitlichen) Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.
- 2.6. Einfriedungen**

Einfriedung der Grundstücksgrenzen, die an die erschließende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Einfriedungen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken mit einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn auch in Kombination mit gleich hohen Zäunen unmittelbar vor oder hinter der Hecke zulässig. Statt einer Laubgehölzhecke sind nicht vollständig geschlossene Holzzäune (z.B. Staketenzäune oder Jägerzäune) mit einer Höhe von max. 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

### HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Ⓐ Anliegerbezeichnung
- 1. Bodenfunde** gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz:
 

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0521 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**

§§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 81, S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I, S. 2902).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung (BauLNBVO)**

(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

§ 86, in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. Nr. 18, S. 256)
- GO NW**

(Genehmigungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984, Nr. 55 S. 666/SGV NW 2023, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.10.1998 (GV. NW., S. 687 - SGV. NW. 2023/2021)

### VERFAHREN

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 28.04.03 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.03, ortsüblich bekanntgemacht.
- Rödinghausen, 05.05.03  
Gemeinde Rödinghausen  
Gemeindevorstand  
(Bürgermeister)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG** gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom ..... durchgeführt worden.
- Rödinghausen, .....

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 28.04.03, dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.03, ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" und der Begründung haben vom 18.02.03 bis 13.05.03, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Rödinghausen, 05.05.03  
Gemeinde Rödinghausen  
Gemeindevorstand  
(Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS** gem. § 10 BauGB
- Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 25.05.03 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauNVO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
- Rödinghausen, 05.05.03  
Gemeinde Rödinghausen  
Gemeindevorstand  
(Bürgermeister)

### RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

- Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" ist am 24.05.03, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
- Rödinghausen, 05.05.03  
Gemeinde Rödinghausen  
Gemeindevorstand  
(Bürgermeister)
- GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN** gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Rödinghausen, 07. MAI 2003  
(Bürgermeister)

### GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wehme / Kurpark" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Rödinghausen, 07. MAI 2003  
(Bürgermeister)

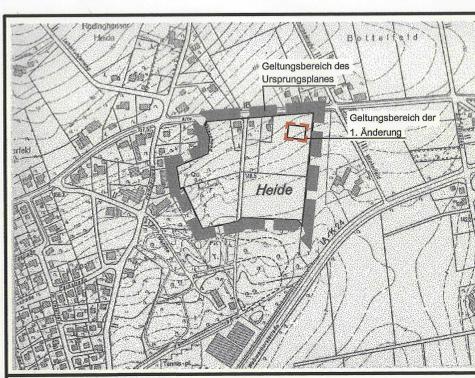
# GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

KREIS HERFORD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 19

### "WEHME / KURPARK", 1. ÄNDERUNG

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE RÖDINGHAUSEN  
URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS  
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER  
LENGERCHER LANDESTRASSE 19 48076 OSNABRÜCK  
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03