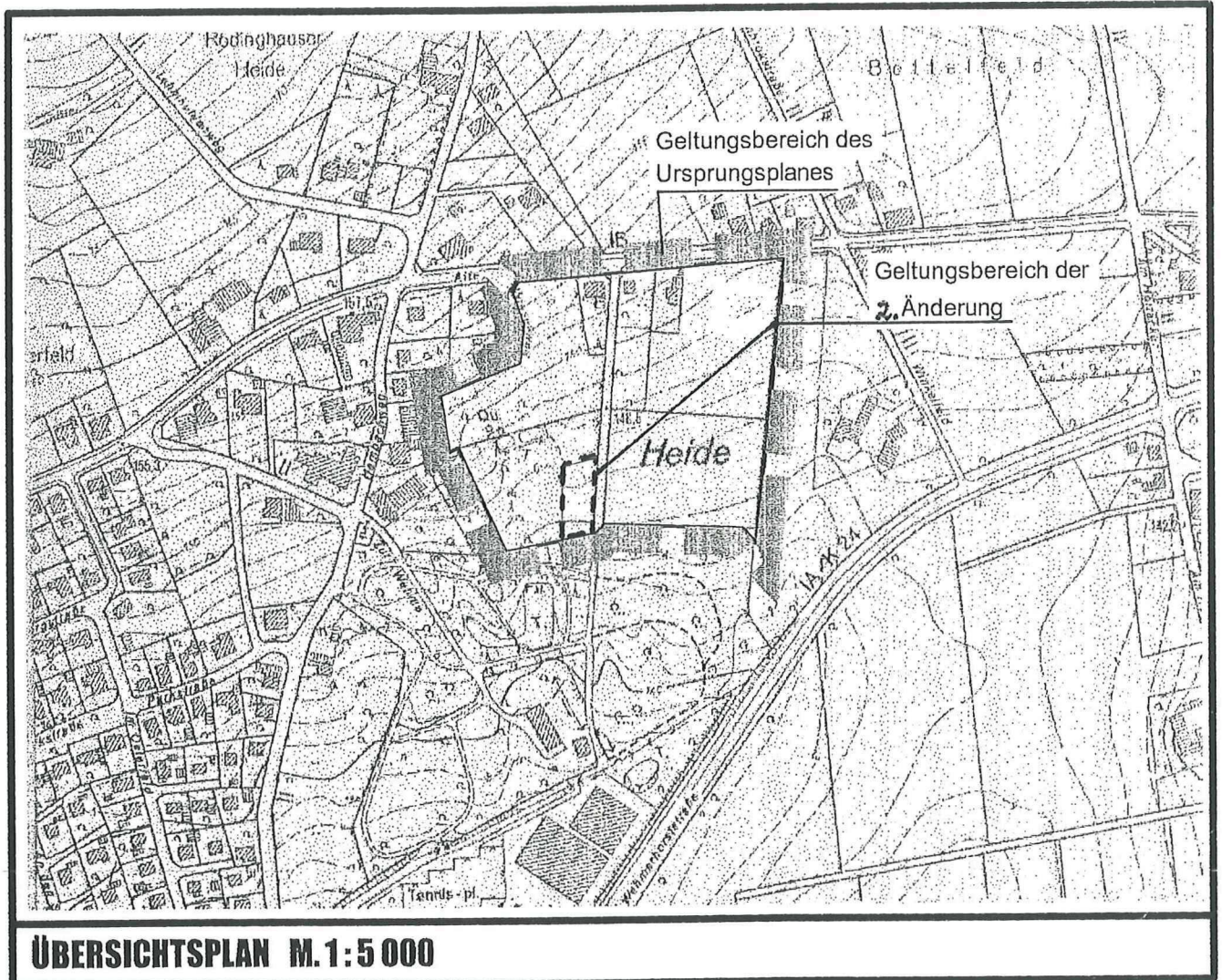




Gemeinde Rodinghausen

Kreis Herford



URSCHRIFT

**2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 19
„Wehme/Kurpark“**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1)

max. 2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(s. textl. Festsetzung 1.4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

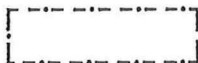
Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser



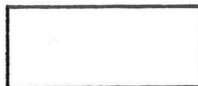
Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

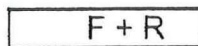
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



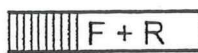
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg



Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit
für bestimmte Anlieger




Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◇—◇—◇—◇— Vorhandener Abwasserkanal

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planeinschrieb

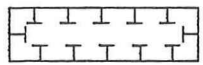
 Kinderspielplatz

RRB Regenwasserrückhaltebecken

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Wasserflächen

8. 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)

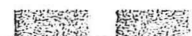
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung 1.5)

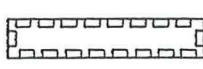
9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

SD Satteldach
(s. textl. Festsetzung 2.1)

38° - 45° Dachneigungsbereich
(s. textl. Festsetzung 2.1)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(Nutzung gem. Planeinschrieb)

 Geltungsbereich der 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Innerhalb des Plangebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 begrenzt.

1.5. 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.

1.6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.6.1 Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

1.6.2 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraumes anzupflanzen.

1.6.3 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des Gebäudes auszuführen (§ 178 BauGB).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauONW)

2.1. Dächer

- 2.1.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.
- 2.1.3 Die Dacheindeckungen der Hauptbaukörper sind nur in Form von unglasierten, roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung 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 -auch auf verschiedenen Grundstücken- sind hinsichtlich der Dachformen sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

2.2. Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblendmauerwerk oder als Putzflächen herzustellen. Bis zu 10 % der jeweiligen Fassadefläche sind auch andere Materialien wie z.B. Holz, Blech, o.a. 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 Trauflänge bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 4,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.4. Vorgarten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), 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 m² 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

Entlang 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

RECHTSGRUNDLAGEN

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

– Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I 1993, S. 466).

– Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

– Landesbauordnung (BauO NRW) (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

§ 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12. 2003 (GV. NRW. S. 766)

- GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

- §§ 7, 41 Abs. 1 Buchst. G), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

- Landschaftsgesetz (LG)

- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.1992 (GVBl. S. 177)

VERFAHRENSVERMERKE:

zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“

1. Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.08.2005 bekannt gemacht worden.

2. Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.2005 bekanntgemacht. Der Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ hat vom 12.09.2005 bis einschließlich 17.10.2005 öffentlich ausgelegen.

3. Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat nach Prüfung der Anregungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ in seiner Sitzung am ~~02.02.2006~~ beschlossen.

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ ist am ~~30.03.2006~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie ist damit wirksam geworden.

Rödinghausen, den 30.03.06

Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Ernst-Wilhelm Vortmeyer

