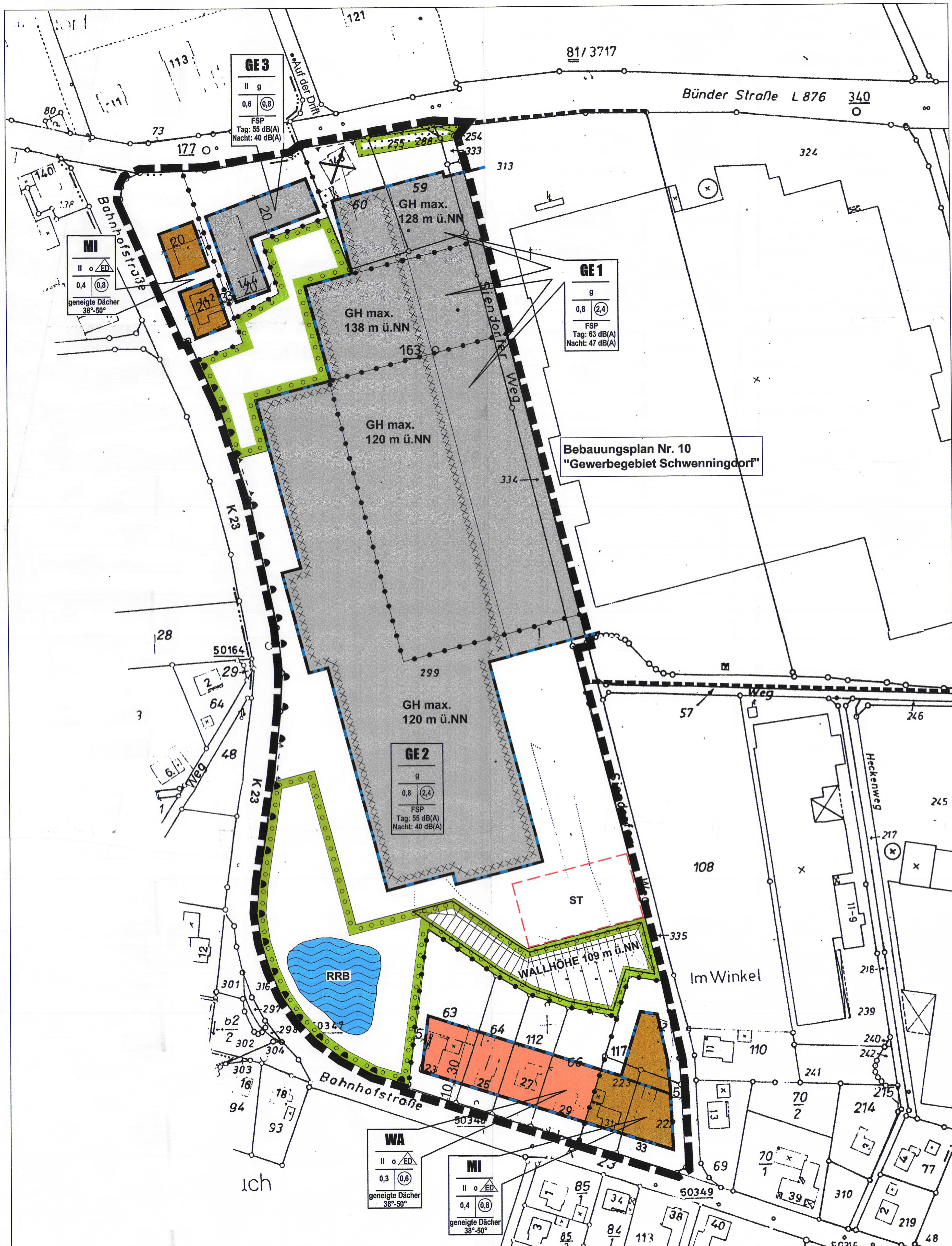


GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "GEWERBEGEBIET SCHWENNINGDORF - WEST"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbegebiet Schweningdorf"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.2)
 - MI Mischgebiete (s. textl. Festsetzung 1.3)
 - GE Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1, 1.4 u. 1.5)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzungen 1.5)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrt (s. textl. Festsetzungen 1.7)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (s. textl. Festsetzungen 1.7)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - RRB Regenwasserrückhaltebecken
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen 1.6.1)
 - Pflanzstreifen (s. textl. Festsetzungen 1.6.3)
- GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 - 38° - 50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.1)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung nicht zulässiger Einrichtungen (s. textl. Festsetzung 1.4.2)
 - Abriss von Gebäuden
 - Umgrenzung der Stellplatzfläche (s. textl. Festsetzung 1.6.2)
 - FSP Flächenbezogener Schalleisungspegel (s. textl. Festsetzung 1.1)
 - Lärmschutzwall

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)
 - Gewerbegebiet (GE)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet dürfen in allen Betrieben und Anlagen Schallimmissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m² der Grundstücksfläche die eingeschriebenen flächenbezogenen Schalleisungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden.
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - Im WA-Gebiet sind nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Mischgebiete (MI)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
 - Im MI-Gebiet sind nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Gewerbegebiete (GE)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
 - 1.4.1 Im Gewerbegebiet GE3 sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Spänebunker und Feuerungsanlagen nicht zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
 - 1.5.1 In den GE1- und GE2-Gebieten sind Ausnahmen von der Gebäudehöhe gem. § 31 Abs. 1 BauGB bei betrieblichen Anforderungen zulässig.
 - 1.5.2 In den WA- und MI-Gebieten darf die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,50 m über Oberkante anfahrloser öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Hiervon sind Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

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

- 1.6.1 In den GE-Gebieten sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.2 Auf der Fläche für Stellplätze ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Einzelheiten: s. landschaftspflegerischer Begleitplan) und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.3 Der Pflanzstreifen ist als standortgerechte strauchentornte Gehölzpflanzung durchsetzt mit standortgerechten Laubbäumen (einzeln und in Gruppen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.4 Die festgesetzten Pflanzgebiete sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Gebäudes auszuführen (§ 178 BauGB).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 2.1 In den WA- und MI-Gebieten sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- 2.2 In den WA- und MI-Gebieten sind Dachaufbauten (Gauben) und Dachschritte bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.
- 2.3 In den WA- und MI-Gebieten sind die Dachneigungen der Hauptbaukörper nur in Form von unglasierten, roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 2.4 In den WA- und MI-Gebieten sind für Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht anzuwenden.
- 2.5 In den WA- und MI- und GE3-Gebieten darf die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenanbaus) auf 1/3 der Traufhöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von max. 4,00 m über Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

HINWEISE

— nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz:

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) 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.

Städtebaulicher Vertrag zu externen Kompensationsmaßnahmen

Zur Umsetzung der außerhalb des Planungsbereiches erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde Rödinghausen und dem Kreis Herford als Untere Landschaftsbehörde am 23.08.2004 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Grundlage dieses Vertrages ist der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" vom Juli 2004. Die Gemeinde Rödinghausen verpflichtet sich im Vertrag darin, innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des ersten geplanten gewerblichen Bauvorhabens die externen Kompensationsmaßnahmen in Form einer 3,1 ha großen Aufforstung auf geeigneten Flächen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
 - §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLQ-VerfÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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 Wohnland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
- Planzeichenerordnung 1990 (PlanZ 90)**
 - (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)
 - 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.NW. Nr. 18, S. 256) geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129)
- GO NW**
 - (Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 986 f.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfanstalt vom 30.04.2002 (GV.NRW. S. 160 ff.)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
 - in der Fassung der Bekanntmachung nach Art. 1 des BNatSchNeuRegG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landesnaturschutzgesetz (LG)**
 - in der Fassung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S.568) geändert durch Art. 107 Euro-Anpassungsgesetz vom 25.09.2001 (GV.NRW. S.708)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 18.05.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 02.06.04 durch § 2 Abs. 2 BauGB durchgeföhrt worden.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 18.05.04 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" und die Begründung haben vom 18.05.04 bis zum 22.06.04 öffentlich ausgelegt.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 18.05.04 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauO NRW sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss der des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" ist am 18.05.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

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

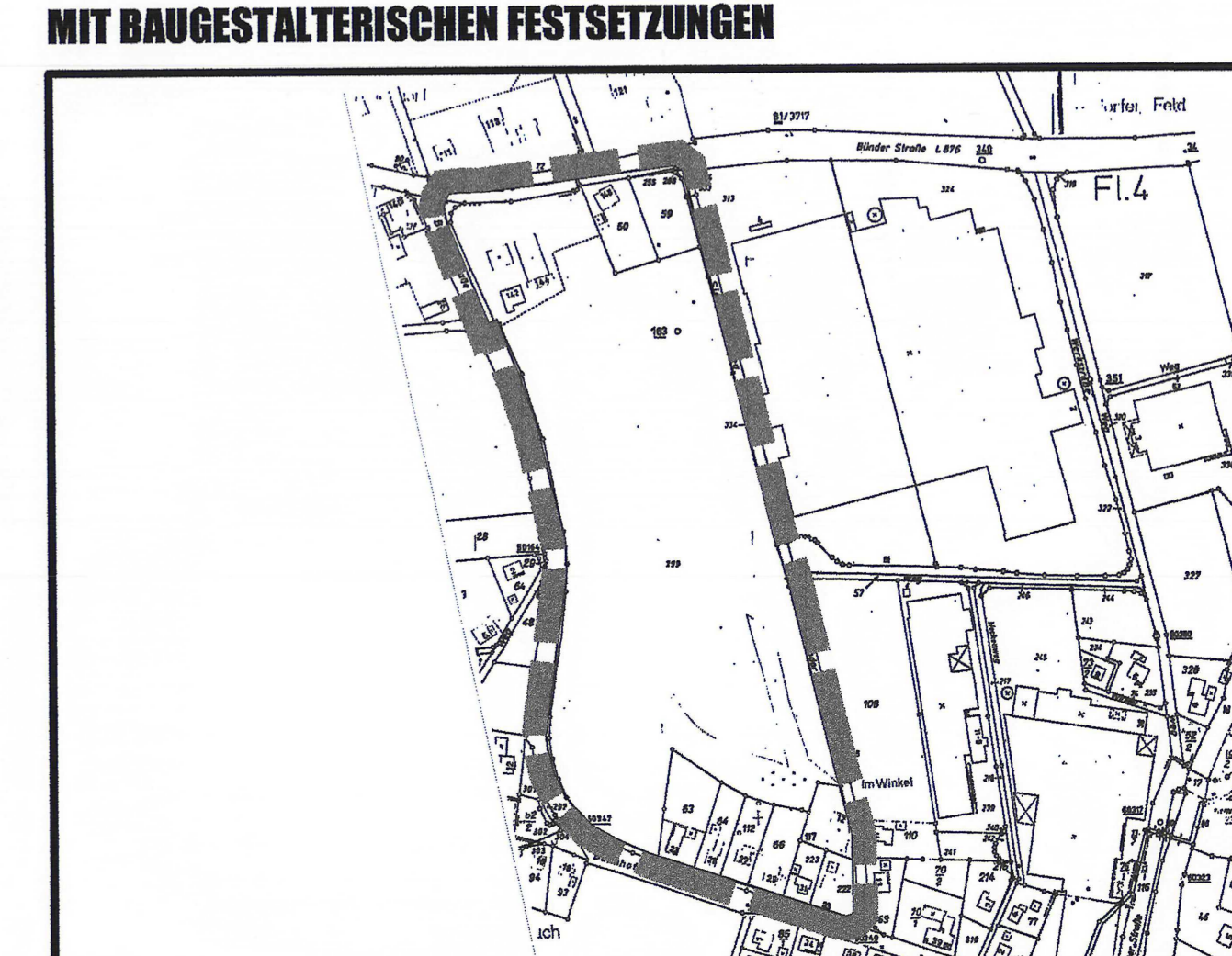
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 18.05.04
Gemeinde Rödinghausen
Kreis Herford
(Bürgermeister)

GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "GEWERBEGEBIET SCHWENNINGDORF - WEST"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN Nr. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM ENNFERNHEIM MIT DER GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
PLAN NR. 0414 / 7

Urschrift
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERCHER LANDSTRASSE 19 44076 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 04.10.2004
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung.
Herford, den 02. Okt. 2013
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster und Vermessung
Im Auftrag
(Bürgermeister)