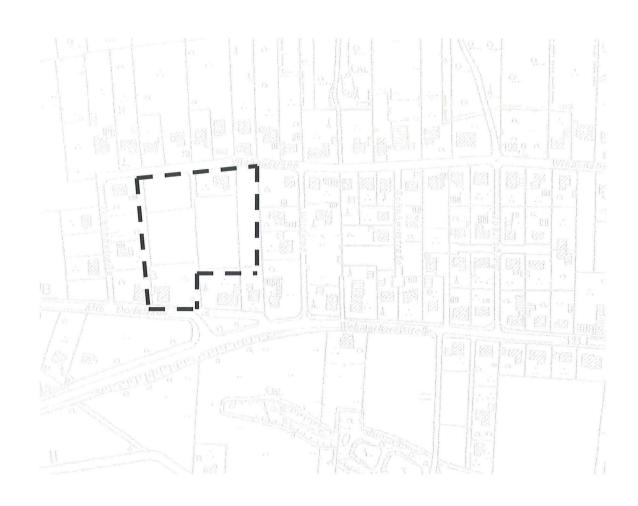
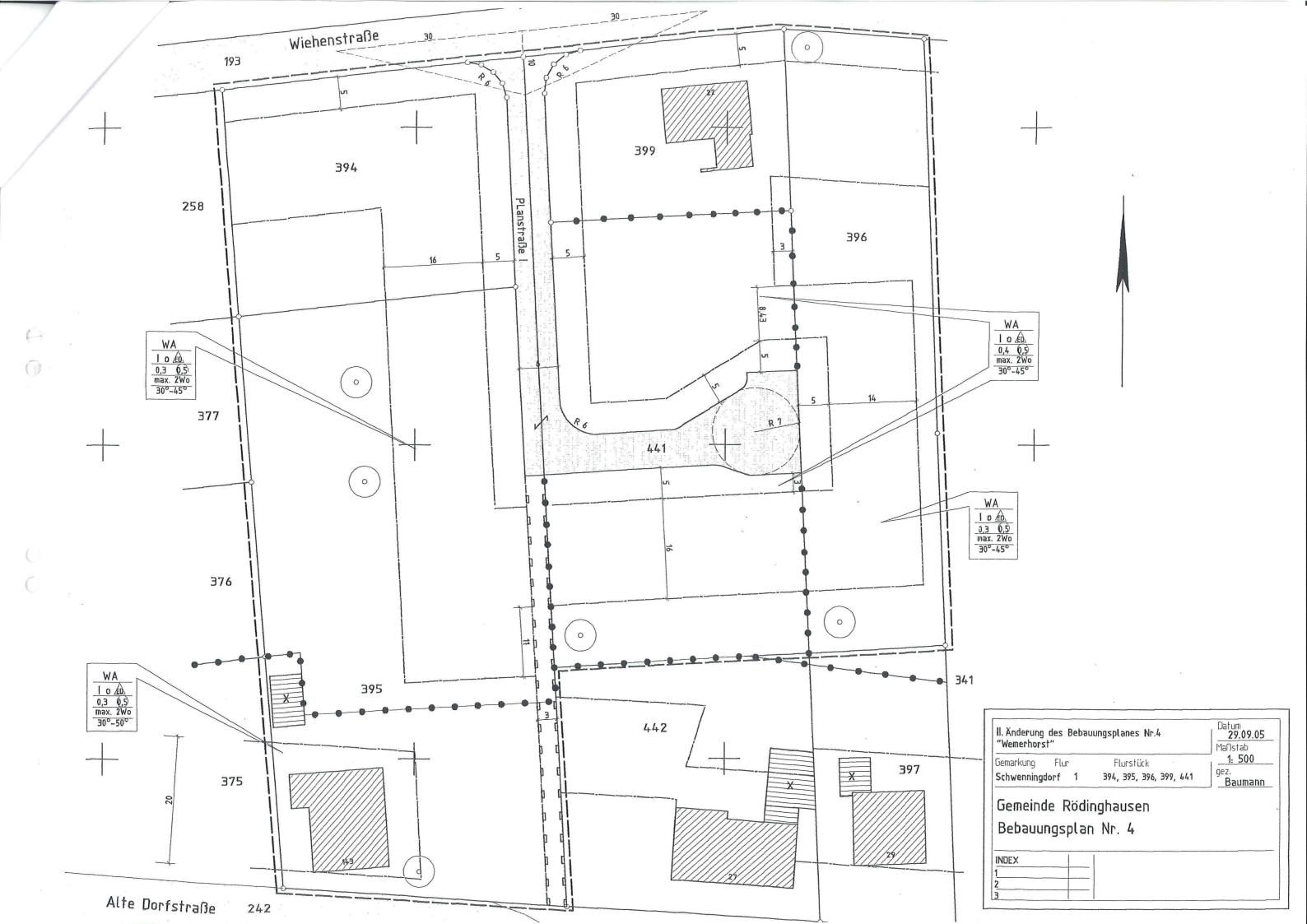


# Gemeinde Rödinghausen Kreis Herford



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst"



## Gemeinde Rödinghausen

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Wehmerhorst"

### Planzeichenerklärung

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)	
	WA	Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen 1.1)
	max. 2 Wo	Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzungen 1.3)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	0,5	Geschossflächenzahl
	0.4	Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

- 3. <u>Bauweise, Baugrenzen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

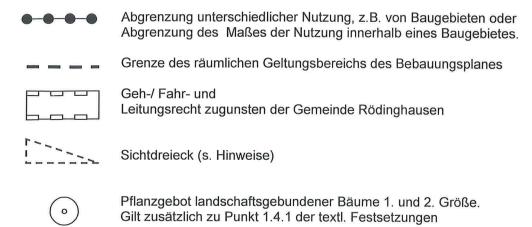
4. <u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. <u>Gestalterische Festsetzungen</u> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

30°-45° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2.1)

### 6. Sonstige Planzeichen



### **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Innerhalb des WA- Gebietes sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2. Höhenlage der Gebäude 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 (Bezugspunkt) liegen.

Für Gebäude, die aufgrund der topographischen Situation des Grundstückes bei Einhaltung der Festsetzungen nach Satz 1 in einem Punkt Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses unterhalb des gewachsenen Geländes liegen, gilt als Bezugspunkt das gewachsene Gelände.

### 1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### 1.4. <u>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 1.4.1. Mindestens 5% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen Bäumen 1. und 2. Größe zu bepflanzen.
- 1.4.2. Böschungsflächen sind mit landschaftsgebundenen Gehölzen zu bepflanzen. Gilt zusätzlich zu Punkt 1.4.1.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind zusätzlich zu Pkt. 1.4.1 auszuführen. Die Festsetzungen bzgl. des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern sollen durch den jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück binnen einer Jahresfrist nach Baufertigstellung ausgeführt sein (§ 178 BauGB). Die durchgeführten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf dem Grundstück von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zunächst in einer Rückhaltung (z.B. Mulden- Rigolen- System) zwischenzuspeichern. Der Ablauf der Rückhaltung hat gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

### 2.1. Dächer

- 2.1.1. Für die Hauptbaukörper sind nur Dächer mit in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- 2.1.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bis maximal ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.
- 2.1.3. Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper ist 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. Für Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht anzuwenden. Die Dächer zweier aneinandergrenzender Garagen auch auf verschiedenen Grundstücken sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

### 2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf ¾ der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 4,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

### 2.3. Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Größere Abstände gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt.

### 3. Hinweise

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1. <u>Schutz des Bodens gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):</u>

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

#### 3.2. Sichtdreieck

Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen einer Höhe von 0,70~m-2,50~m von Sichtbehinderungen freizuhalten.

#### 3.3. Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen der 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 (Tel. 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141, ber. BGBI. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBI. I S. 1359).

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. 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, BGBI. I 1993, S. 466). Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)

vom 18.12.1990 (BGBI. 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 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

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 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBI. I S. 1359)

Landschaftsgesetz (LG)
 (Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 522)

Landesbodenschutzgesetz (LbodschG)
 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen)

vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

- Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

### VERFAHRENSVERMERKE

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst"

### Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.12.2005 bekannt gemacht worden.

Rödinghausen, 19.07.2006 Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist vom 10.01.2006 bis einschließlich

27.01.2006 durchgeführt worden.

Rödinghausen, 19.07.2006 Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2006 bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" hat vom 10.03.2006 bis einschließlich 13.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 19.07.2006 Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Rödinghausen, 19.07.2006 Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

### Rechtsverbindlichkeit durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" ist am 29.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich worden.

Rödinghausen, 19.07.2006
Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.



### Mängel in der Abwägung gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

(Bürgermeister)