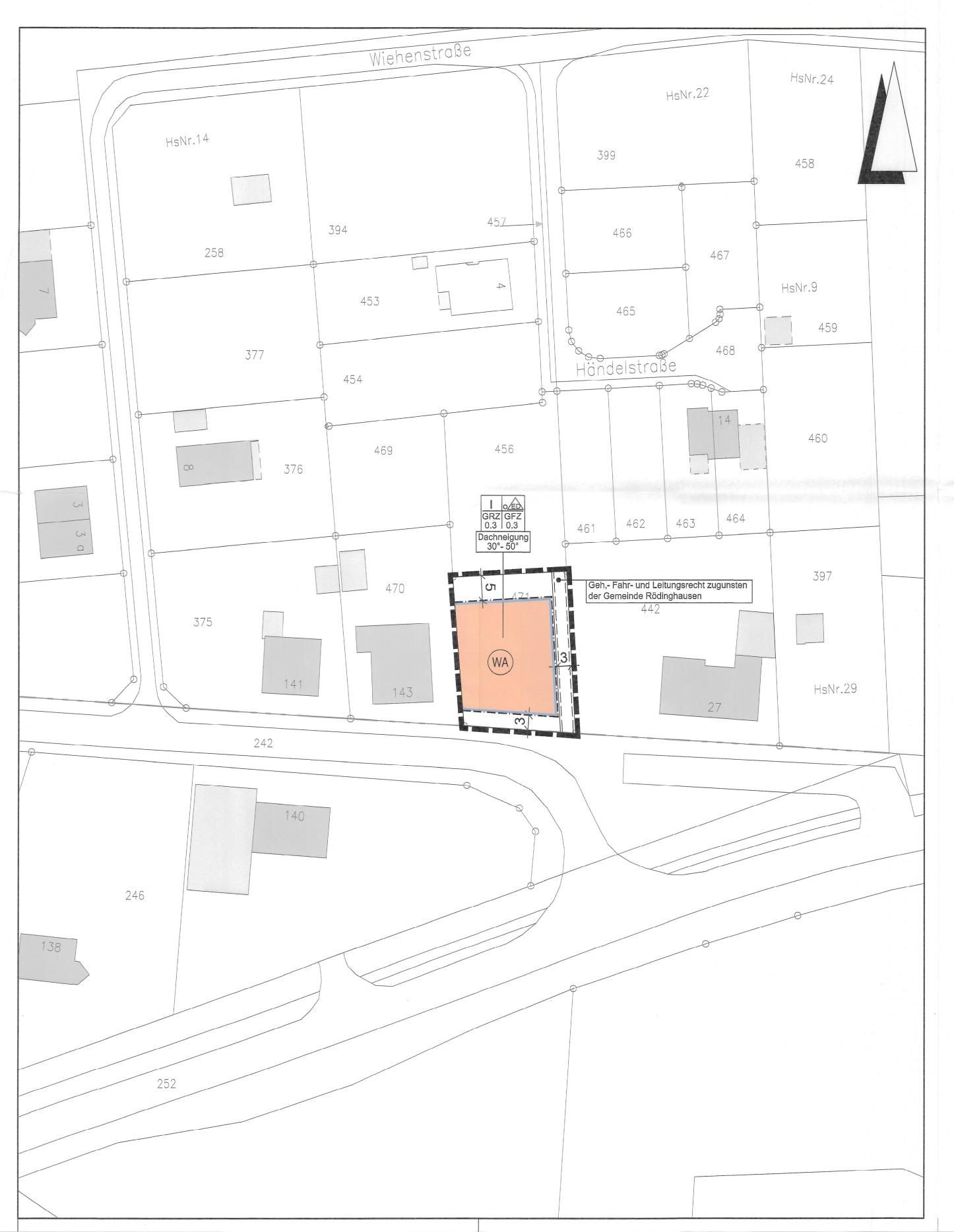
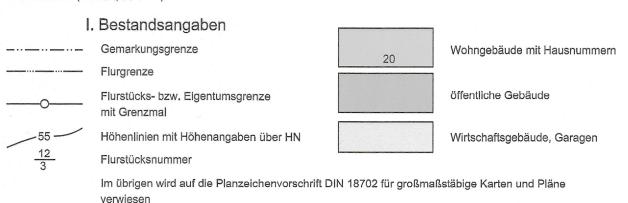
GEMEINDE ROEDINGHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Wehmerhorst" 3. vereinfachte Änderung

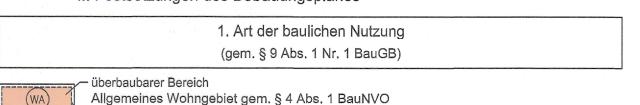


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBI. I, S 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23,01,1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11,06,2013 (BGBI, I, S, 1548),



II. Festsetzungen des Bebauungsplanes



nicht überbaubarer Bereich 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

> 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u, § 23 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

15. Sonstige Planzeichen — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rödinghausen ==== (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Innerhalb des WA- Gebietes sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,

und 2. Größe zu bepflanzen.

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

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

- 1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO Gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m liegen.
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf maximal zwei begrenzt.
- 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 a) Mindestens 5% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen Bäumen 1.
- b) Böschungsflächen sind mit landschaftsgebundenen Gehölzen zu bepflanzen. Gilt zusätzlich zu Punkt 1.4 a)

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 gemäß

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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

a) Für die Hauptbaukörper sind nur Dächer mit in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bis maximal 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.
- c) 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.
- d) Für Einzel- und Doppelgaragen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 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 3/4 der Trauflänge bei eingeschossigen Gebäuden die Flöhe von 4,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.3 Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen und zu öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1.00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Größere Abstände gemäß BauO NRW bleiben hiervon

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 4 "Wehmerhorst"

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Wehmerhorst" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Wehmerhorst" für die überplanten Flächen unwirksam.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, (Telefon 0521 / 5 200 250) unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

3.3 Schutz des Bodens gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landes-Bodenschutzgesetz

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.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI, I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBI, I S, 466/479)

Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), in der zur Zeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zur Zeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 0 4. März 2016 Die Planunterlage entspricht den

Planzeichenverordnung. Herford, den 0 4. März 2016

Anforderungen des §1 der



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wehmerhorst", 3. vereinfachte Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2015 ortsüblich bekannt

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 13.07.2015 bis 26.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, ... 2 1. 09. 15.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.09,2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rödinghausen, ..

Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

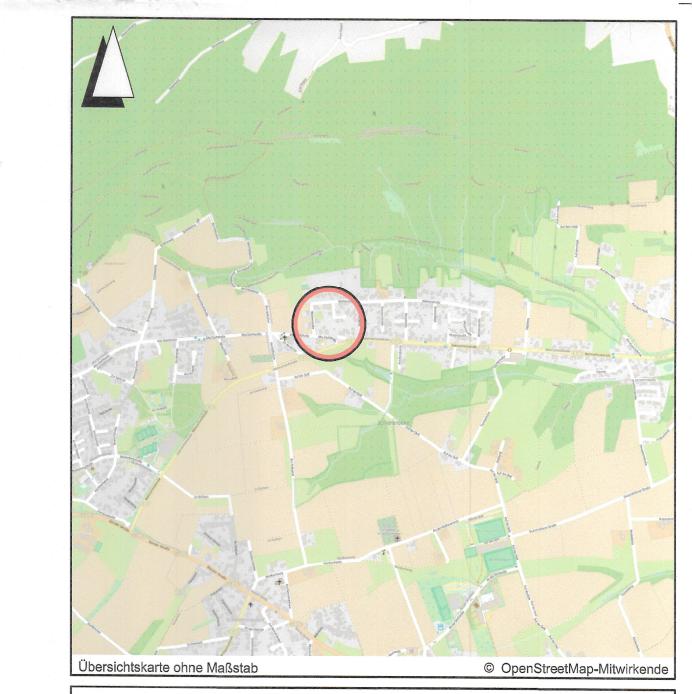
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29. 11. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rödinghausen,

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N Datum Zeichen Entwurfsbearbeitung: bearbeitet 2015-06 RI Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhor gezeichnet 2015-06 geprüft 2015-09 RI Wallenhorst, 2015-09-03 freigegeben 2015-09 Dw

H:\ROEDING\215103\PLAENE\bp_bplan-04-3aen_Abschrift.dwg(Layout1) - (V1-1-GEMEINDE ROEDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Wehmerhorst"

URSCHRIFT

Plan-Nummer:

Maßstab 1:500

3. vereinfachte Änderung (Verfahren nach § 13 BauGB)