



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.05.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710)

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist der ausnahmsweise zulässige § 3 Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 3 beschränkt.

03 GRZ (Grundflächenzahl)
05 GFZ (Geschosflächenzahl)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse
z.B. I ein Vollgeschöß als Höchstmaß
z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- die eingetragene Firstrichtung ist verbindlich, für Kopfgrundstücke gilt ein Abweichen von der Hauptfirstrichtung um bis zu 10° ist möglich

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

GA/ST Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dächer zweier sich angrenzender Garagen auf verschiedenen Grundstücken sollen gleich ausgebildet sein.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Versickerungsmulde zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswasser. Die Versickerungsmulde ist von den künftigen Eigentümer dauernd zu unterhalten.

Aus Gründen der Grundwasserregenerierung und der Regenwasserrückhaltung ist auf jedem Baugrundstück ein Regenwasserversickerungsschacht nach AVT Arbeitsblatt A 138 zu erstellen und dauernd zu unterhalten. Dem Schacht ist sämtliches Oberflächenwasser zuzuführen. Der Überlauf des Sickerschachtes ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Weitere Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bleiben hiervon unberührt und sind ausdrücklich erwünscht.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt wird ein Ersatzlochgewässer auf dem Flurstück 211, Flur 2, Gemarkung Rödighausen angelegt. Die Eingriffsbilanzierung und Bestimmung der Kompensationsfläche ist Bestandteil der Begründung.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen Anpflanzungen zu versehen. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

Geeignete Anpflanzungsarten sind:
Bäume:
Obstbaumsorten, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Rotkastanie, Hainbuche, Rottanne, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Gemeine Eberesche, Winterlinde, Feldulme, Steleiche.
Sträucher:
Kornelkirsche, Roter Hartrieel, Großfruchtige Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Waldhülse, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hundrose, Weinrose, Gemeine Brombeere, Gemeine Himbeere, Kätzchenweide, Traubenholunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball.

Baugestalterische Festsetzungen

Fassaden: Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich Putz oder Ziegel in den Farben weiß bis hellgrau zuzulassen. Nur die Giebel- und Dreiecksgiebel können mit Holz-weiß oder naturfarben- verkleidet werden. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind jeweils nur einheitliche Fassadenmaterialien zulässig.

Dachform / Dachneigung: Als Dachform ist nur das Satteldach ohne Walmdach zulässig. SD Garagendächer können alternativ auch als Flachdach ausgebildet werden, wobei dann ein begrüntes Flachdach erwünscht wird. Dachneigung eingeschossig 45-52° zweigeschossig 25°

Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang einhalten.

Dacheindeckungen: Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Belondächsteme nur in naturroter Farbe - unglasiert - zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dacheindeckungen zulässig.

Eingangshöhen: Die Oberkante Erdgeschoß - Fertigfußboden darf nicht mehr als 0,50 m betragen, gemessen von der gewachsenen, d.h. unveränderten Geländeoberfläche an der Talseite, bezogen auf die fertig ausgebauten Straßen (NN - Höhen - Festlegung).

Erdanfüllungen: Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus sind unzulässig.

Einfriedigungen: Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Versiegelung: Stellplätze sind durch Anlegen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) nur so gering wie möglich zu versiegeln.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3 Maßzahl (in m)

— vorhandene Bebauung

--- Vorschlag zur Grundstückseinteilung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelwände, 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 Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Größe des Plangebietes: 1,57 ha

Gemarkung: Rödighausen

Flur: 2 Flurstück: 116

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Planungsunterlage: 11.04.1995

Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 22.05.1995

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planungsgemeinschaftsbereich ist.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rödighausen vom 29.01.1995 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 1. DEZ. 1995 öffentlich bekanntgemacht.

Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 22.05.1995

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13. JUNI 1994 bis 27. JUNI 1994 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30. MAI 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26. JAN. 1994 bis 26. FEB. 1995 öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 30. DEZ. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 29. MAI 1995

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), vom Rat der Gemeinde Rödighausen am 2. MAI 1995 beschlossen worden.

Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 29. MAI 1995

Dieser Bebauungsplan wurde zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 BauGB i. V. m. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) aufgestellt. Eine Anzeige des Bebauungsplanes an die höhere Verwaltungsbehörde ist gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BauGB Maßnahmen nicht notwendig. Rödighausen, den 05.05.1995

Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 28. MAI 1995

Dieser angezeigte Plan mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist zur Einsicht öffentlich ausliegen und Teil der Auslegung sind am 30. MAI 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Rödighausen, den 28. MAI 1995

Gemeinde Rödighausen

Bebauungsplan Nr. 12 "Schlinkfeld"

Offenlegungsfassung

0 5 10 15 20 25 30m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld - Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

BERIEF, DREES & PARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner