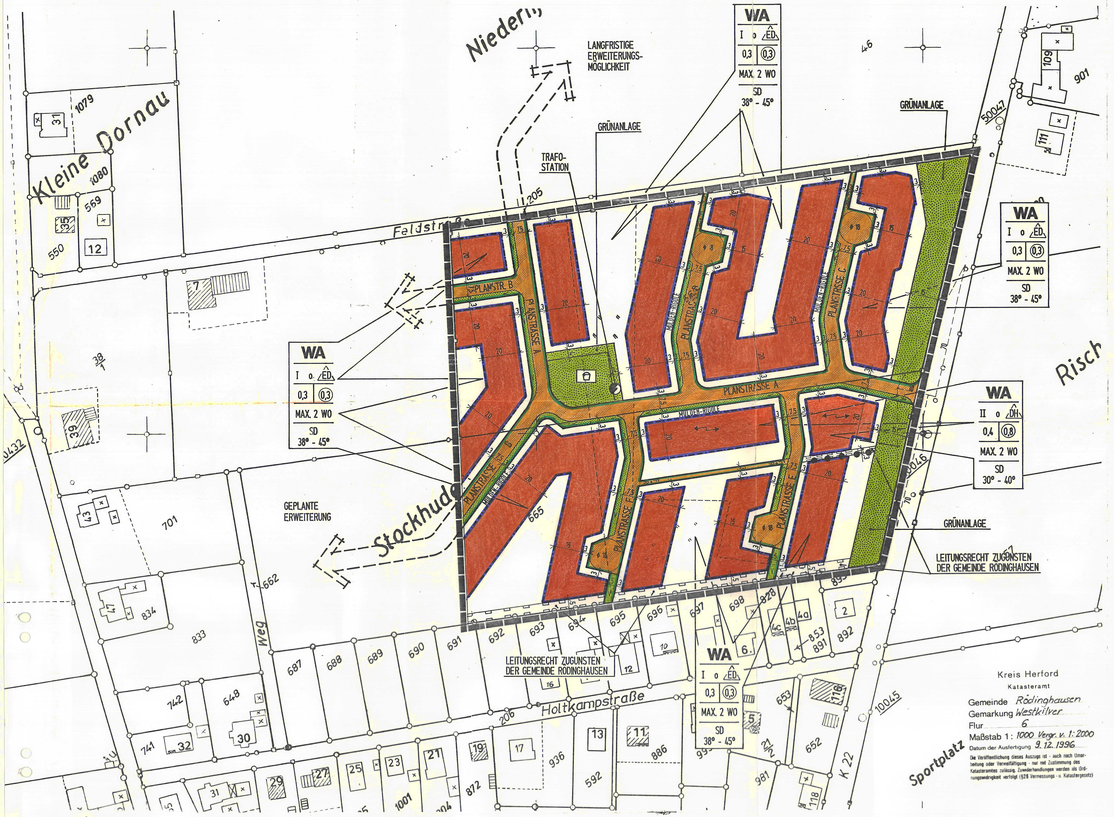
GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „HOLTKAMP / ÖSTLICHER TEIL“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



URSCHRIFT

M. 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ..... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die übertragungsfähigkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt: .....

(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)

MAX. 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.5)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.3)

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

ED — Offene Bauweise

ED, DH — Einzel- und Doppelhäuser

DH — Doppelhäuser und Hausgruppen

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche

Stellung baulicher Anlagen (s. textl. Festsetzung 1.4)

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Trafostation

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

V — Verkehrsgrün (Mulden-Rigolen)

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

Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planeinschrieb

Kinderspielplatz

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

SD — Satteldach/ Walmdach (s. textl. Festsetzungen 2.1 und 2.4)

38° - 45° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen 2.1 und 2.4)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Begünstigte s. Planeinschrieb

Sichtdreiecke (s. Hinweise 1.)

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:

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 ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf max. 30 % begrenzt.

1.4. Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen ab einer Länge von 30 m auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite einen Vor- oder Rücksprung um mindestens 1,50 m aufweisen

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

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

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

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zwischenzuspeichern (Mulden-Rigolen).

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

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

1.7.2. Je angegangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.

1.7.3. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen/ öffentlichen Grünflächen sind nach Angabe im Grünordnungsplan anzulegen.

1.7.4. 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. Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Walmdächer sind unzulässig; Krüppelwalmdächer sind zulässig.

2.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.

2.3. Die Dacheindeckungen der Hauptbaukörper sind nur in Form von unglasierten, roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.4. 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 Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

2.5. Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf ¾ der Trauflänge bei

eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m,
zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m

über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.6. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus des 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, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Reihenhausgrundstücke.

2.7. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

2.8. Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die erschließende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Einfriedung nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken mit einer Höhe von maximal 0.70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

HINWEISE:

1. Sichtdreiecke:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

2. 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 05215/2000250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 Darstellung des Planinhaltes)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (BauONW)
(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218, ber. S. 232).

GO NW
(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. 1994 S. 666/ SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S. 124/ SGV.NW. 2023).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz (LG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (BVNW 9.734/SGV NW 791), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.1992 (GVBl. S. 177).

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 03.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Holtkamp/ östlicher Teil“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Rödinghausen, 8. 11. 99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 09.03.1998 bis 23.03.1998 durchgeführt worden.

Rödinghausen, 8. 11. 99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 05.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 06.04.1998 bis 08.05.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 8. 11. 99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten/ ergänzten Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 03.08.1998 bis 28.08.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 8. 11. 99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 02.06.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauONW sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rödinghausen, 8. 11. 99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

ANZEIGE gem. § 11 BauGB

Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB der Bezirksregierung Detmold angezeigt worden.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 15.12.98 (Az:.....) erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Detmold, 15.12.98
Bezirksregierung Detmold
(Unterschrift)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH OFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.12.98 im Amtsblatt für die Gemeinde Rödinghausen bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 31.12.98 rechtsverbindlich geworden.

Rödinghausen, 11.01.99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 2.6.14.

(Bürgermeister)

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

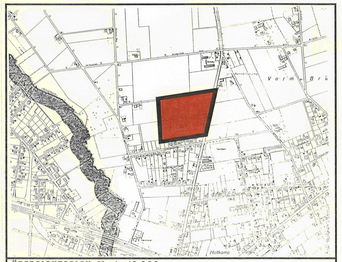
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 2.6.14.

(Bürgermeister)

GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
KREIS HERFORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 14
„HOLTKAMP / ÖSTLICHER TEIL“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

ausgearbeitet

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

PLAN-NR. 9629 / 16

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19B · 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 · TELEFAX (05 41) 44 11 03