# GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 17
# „NÖRDLICH BÜNDER STRASSE“
## MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

**M. 1 : 1000**

**URSCHRIFT**

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 Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., .....

Katasteramt: .....

.....

(Unterschrift)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)
- MI — Mischgebiete (s. textl. Festsetzung 1.3)
- MD — Dorfgebiete (s. textl. Festsetzung 1.2)
- MAX. 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. textl. Festsetzung 1.6)

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

- (0,3) — Geschoßflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

- o — Offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Ba..GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün (Mulden Rigolen)
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Ba..GB)

- Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planeinschrieb
- Kinderspielplatz

**6. 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, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.9.4)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- SD — Satteldach (s. textl. Festsetzung 2.1 bis 2.5)
- 38° - 45° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzung 2.1 bis 2.5)

**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
- Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 1.7 und Hinweis 2)
- XXXXXXXXXX — Passiver Schallschutz (s. textl. Festsetzung 1.10)

## 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. Dorfgebiete (MD) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO:

Innerhalb der Dorfgebiete sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- lebensmittelverarbeitende Betriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.3 Mischgebiete (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO:

Innerhalb der Mischgebiete sind

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen 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 liegen.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO:

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen-, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf max. 30 % begrenzt.

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

Innerhalb des WA-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und -abfahrten freizuhalten (siehe auch Hinweis 2).

1.8 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.

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

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

1.9.2 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.

1.9.3 Je angelegte 4 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

1.9.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind nach Angabe im Grünordnungsplan anzulegen.

1.9.5 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des Gebäudes auszuführen (§ 178 BauGB).

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

An den mit xxxxxxx gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet und im Dorfgebiet sind Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen gem. § 44 BauONW mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 auszustatten, die ein Schalldämmaß von mind. 25 dB aufweisen. Alternativ können Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
(gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauONW)

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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 des 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 3,80 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.6. 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.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt:

2.7. Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das 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.

2.8. Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die erschließende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Einfriedungen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken mit einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

## HINWEIS:

1. 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 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m –gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche- von Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen u. ä. freizuhalten (siehe textl. Festsetzung 1.7).

## 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. 982).

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 29.03.1996 (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 15.08.1994 (GV.NW. 1994 S. 710).

## VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 09.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich Bünder Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Rödinghausen, 08.10.99
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 14.08.98 bis 24.08.98 durchgeführt worden.

Rödinghausen, 08.10.99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 09.12.98 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 24.12.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 25.01.99 bis 04.03.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 08.10.99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 24.03.99 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, 08.10.99
Gemeinde Rödinghausen
Gemeindeverwaltung
(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen ist am 28.9.99 ortsüblich bekanntgemacht worden und damit rechtsverbindlich geworden.

Rödinghausen, 08.10.99
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, 02. MAI 2000
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

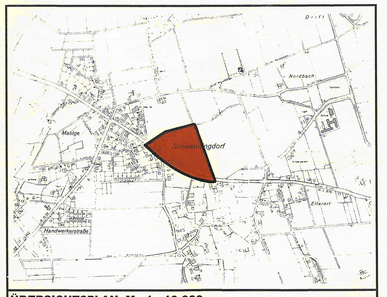
GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Rödinghausen, 02. MAI 2000
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Bürgermeister)

# GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
KREIS HERFORD

# BEBAUUNGSPLAN NR. 17
# „NÖRDLICH BÜNDER STRASSE“
## MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN




**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000**

Urschrift

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
PLAN-NR. 9820 / 4


PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03