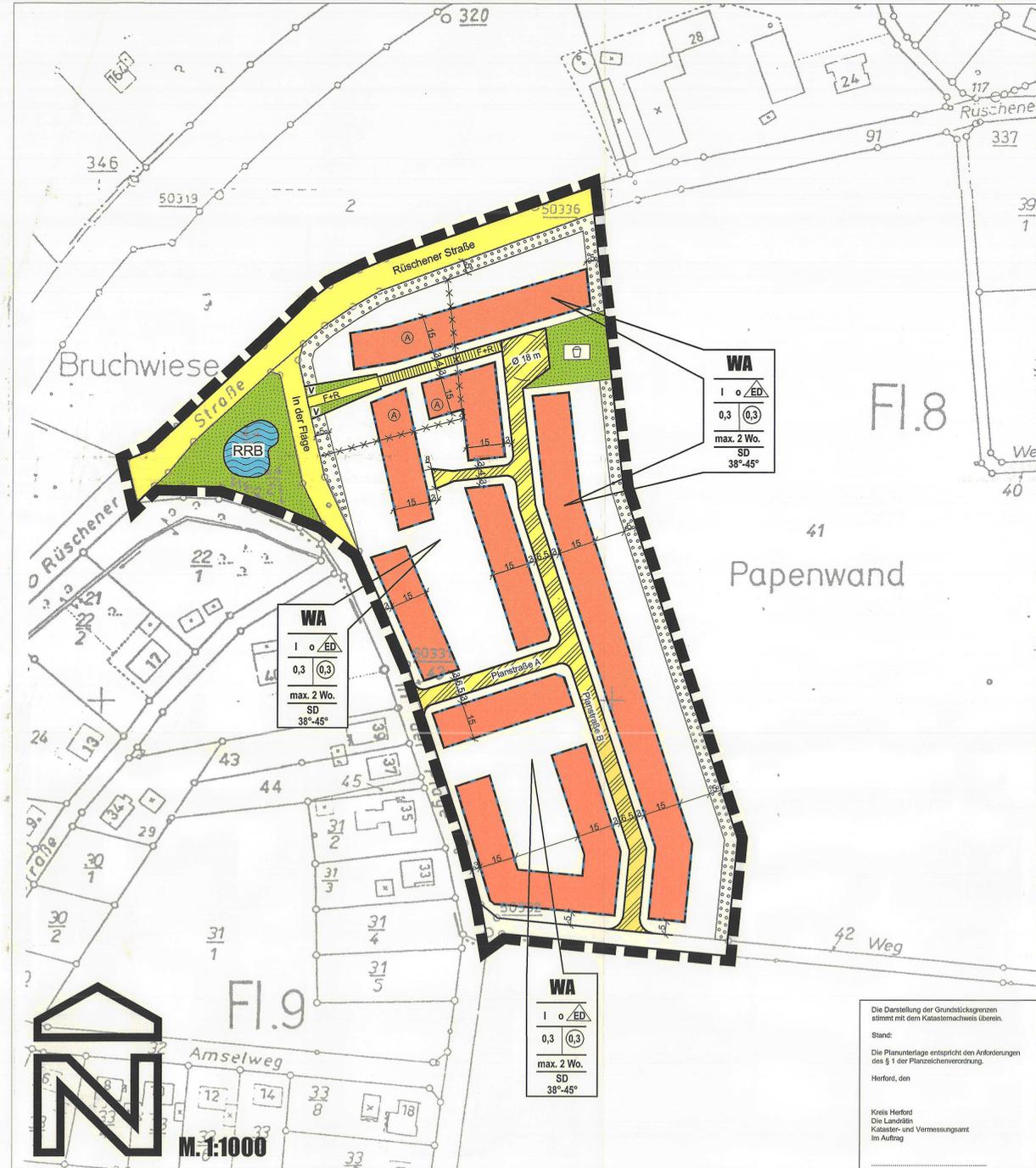


GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

ORT BIERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "IN DER FLAGE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



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 Anzahl der Wohnungen

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

0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
F + R Fuß- und Radweg
F + R Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit
zugunsten bestimmter Anlieger
V Verkehrsgrün

5. GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Nutzung gem. Planschrieb
Kinderspielplatz

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen
RRB Regenwasserrückhaltebecken

7. 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, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen 1.5)

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

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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 Grundstücks bei Einhaltung der Festsetzung nach Satz 1 in einem Punkt Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses unterhalb des gewachsenen Geländes liegen, gilt als Bezugspunkt das gewachsene Gelände.

1.3 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig:
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen nach BauO NRW, soweit sie in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

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

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.2 Zusätzlich zu den Pflanzgebieten gem. Pkt. 1.5.1 ist je angefangene von 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

1.5.3 Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

1.5.4 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 BauO NRW)

2.1 Dächer

2.1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig; Krüppelwalmdächer sind zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.

2.1.3 Die Dachendeckungen 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 Dachendeckung 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 Dachformen sowie des Materials und der Farbe der Dachendeckung (bei geneigten Dächern) einheitlich zu gestalten.

2.2 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblendenmauerwerk, Putzflächen oder Holzverkleidung herzustellen. Bis zu 10% der jeweiligen Fassadenfläche sind auch andere Materialien, wie z.B. Blech o.ä., zulässig. Fenster- und Türöffnungen sind nicht mitzurechnen. Hauptgebäude in massiver Holzbauweise ("Blockhäuser") sind unzulässig.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 1/2 der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 4,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.4 Vorgarten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich von max. 12 m² zulässig.

2.5 Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Zusätzlich zur Regelung über die Gestaltung der Vorgärten unter Pkt. 2.4 dürfen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht unmittelbar auf den (seitlichen) Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

2.6 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich gem. Pkt. 2.4 sind Einfriedungen in Form von nicht vollständig geschlossene Holzzäunen (z.B. Staket- oder Jägerzäune) oder Metallzäunen und/oder heimischen Laubgehölzhecken nur mit einer Höhe von maximal 1,00 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

HINWEISE

⊙ Anliegerbezeichnung
X-X-X Abgrenzung des Anliegerbereichs
Bodenfunde gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen 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 Entdeckungslöcher mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerfÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

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 von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW)

(Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

§ 86, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. Nr. 18, S. 256) geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129)

GO NW

(Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfanstalt vom 30.04.2002 (GV.NRW., S. 160 ff.)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung nach Art. 1 des BnatSchNeuRegG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Landschaftsgesetz (LG)

In der Fassung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S.568) geändert durch Art. 107 Euro-Anpassungsgesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S.708)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2011 förmlich bekanntgemacht.

Rödinghausen, 13.04.2011

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 vom 19.04.2011 bis 19.05.2011 durchgeführt worden.

Rödinghausen, 13.05.2011

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 18.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2011 förmlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern und die Begründung haben vom 18.05.2011 bis 19.06.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rödinghausen, 13.07.2011

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 20.10.2011 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 86 BauO NRW sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rödinghausen, 13.10.2011

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss der des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern ist am 20.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Rödinghausen, 13.10.2011

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 12. Juni 2014

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

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

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der des Bebauungsplanes Nr. 21 "In der Flage" OT Biern sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rödinghausen, 12. Juni 2014

Gemeinde Rödinghausen

(Bürgermeister)

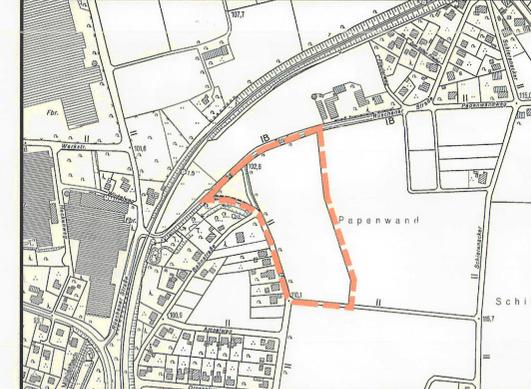
GEMEINDE RÖDINGHAUSEN

ORT BIERN

KREIS HERFORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "IN DER FLAGE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE RÖDINGHAUSEN PLAN NR. 01/16/16

Urschrift

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
ARCHITECTEN - INGENIEURE - STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 48078 OSNABRÜCK
TELEFON (0541) 44 11 01-02 TELEFAX (0541) 44 11 03

T. Garthaus