

Gemarkung Westkilver
Flurstück 46 u 205 tlw.
Flur 6

Nutzungsschablone

WA	
I - II	
0,3	o
SD; WD; PD; 10° - 35°	KWD; ZD; FD; 0° - 10°
15° - 48°	
max FH 10,00	max TH 6,50
max SH 0,40	
max 2 Wo	

0,8	FD
	0° - 10°
max FH 8,00	

I - II	
0,4	o
SD; WD; PD; 10° - 35°	KWD; ZD; FD; 0° - 10°
15° - 48°	
max FH 10,00	max TH 6,50
max SH 0,40	

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB):
Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548);
vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58);
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Landesbauordnung (BauO NRW):
§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142);

Landeswassergesetz (LWG NRW):
Neufassung vom 25.08.1995 (GV.NW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1.10.2013 (GV. NRW. S. 564)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2642), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I. S. 3164)

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)**
 - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- 2. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind: s. Text Fs. Pkt. 2.1
 - 2.2 maximale Grundflächenzahl GRZ
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.4 maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 3.2 offene Bauweise
 - 3.3 max. Traufhöhe, max. Firsthöhe, max. Sockelhöhe in Meter
 - 3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)**
 - 5.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 - 5.2 vorhandene Flurstücksnummer
 - 5.3 vorhandene Flurstücksgrenze
 - 5.4 vorhandene Gebäude
 - 5.5 Maßzahl in Meter
- 6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - 6.1 öffentliche Grünflächen: Lärmschutzwall

7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

- 7.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 - 7.2 Feuerwehr
 - 7.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 8.1 Sichtdreieck (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (§ 4 BauNVO) i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO.
Zulässig sind nach § 4 (2) und (3) BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung dienende Läden
 3. nicht störende Handwerksbetriebe
 4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die Arten der Nutzungen nach § 4 (2) und (3) BauNVO nicht zulässig.

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Gartenbetriebe
7. Tankstellen

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ):
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO ist zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)
Für die ausgewiesenen Gebiete sind entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig Z = II bzw. Z = I + I DG

2.4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Gemäß § 9 (1) BauGB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

3. Bauweise

3.3 Höhe der baulichen Anlage § 9 (3) BauGB, § 18 (1) BauNVO.
Für die WA-Gebiete sowie Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird die Straßenschneise als Bezugssache für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die künftige Höhenlage der Erschließungsstraße wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.

Folgende Erschließungsstraßen sind für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage heranzuziehen:

- Erschließungsring, angrenzende Grundstücke einschließlich Eckgrundstück

Begriffserklärung:

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) ist = Sockelhöhe (SH).
Für sie ist die Höhenlage der Straßenschneise (Endausbau) Bezugspunkt.
Maßgebend ist die Höhenlage im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche rechtswinklig bezogen auf die Erschließungsstraße.

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Für sie ist die Oberkante des OKFFEG unterer Bezugspunkt.
Die Traufhöhe bezieht sich nicht auf den Hochpunkt („First“) von Puttdächern.

Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß von OKFFEG bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

3.4 Haustypen
Im gesamten WA-Gebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.5 Dächer
In den WA-Gebieten sind für Hauptdächer alle Dachformen zulässig; Dachneigungen siehe Nutzungsschablonen. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Metalldächer sind zulässig. Die Dachdeckung ist in dunkel- oder ziegelrot bis rotbraun sowie schwarz, grau und anthrazit auszuführen. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Zusätzlich zu der Festsetzung der Dachneigung für Hauptgebäude, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden.

Sonnenkollektoren sind unabhängig von der Festsetzung zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer nur für extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern zulässig.

3.6 Fassaden
Bei Doppelhäusern ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass die Fassadenmaterialien in Form und Farbe einen einheitlichen optischen Eindruck vermitteln.
Großflächige Verglasungen, insbesondere Wintergärten (zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) sind zulässig.

3.7 Einfriedungen
Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann wie folgt hergestellt werden:

1. ohne Einzäunung
2. mit Hecken (Laubgehölze), max. Höhe 1,80 m
3. mit Holz- oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,80 m, diese sind straßenseitig einzuzürnen.

3.8 Stellplätze
In den WA Gebieten sind je Wohneinheit auf den Grundstücken mind. 2 PKW-Stellplätze wie Garagen, Carports oder nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen. Für die Einliegerwohnungen 1 Stellplatz.

3.9 Sichtdreiecke
Die in die Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenebene freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen und Garagenvorplätzen sind im Sichtdreieck unzulässig.
Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,80 m hoch sein.

4. Verkehrsflächen

4.1 - 4.2 Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Hinweis:
Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung sowie Bemessung der Verkehrsflächen und ihre Bestandteile sowie Ausrunderungen werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser Festsetzungen gemäß § 51 a Abs. (LWG NRW)

5.2 Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken
In den WA-Gebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist, gedrosselt, in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss in Abstimmung mit der Gemeinde Rodinghausen (entsprechend den Anforderungen der unteren Wasserbehörde) bezogen auf die maximal befestigte Grundstücksfläche vorzusehen.

5.2 Rückhaltung des Regenwassers der öffentlichen Flächen
Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen soweit zu drosseln bzw. zurückzuhalten, dass der zulässige Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet nicht überschritten wird. Hierzu ist vorgesehen einen entsprechend dimensionierten Stauraumkanal unter der Feldstraße zu errichten und das Niederschlagswasser von dort gedrosselt an der Drosche-Hühlsch-Strasse in den vorhandenen Regenwasserkanal des südlichen Wohngebietes „Hölkamp“ einzuleiten.

6. Grünflächen
Es werden öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall) ist mit einer mehrreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern heimischer Arten in der Qualität v. Str., 3 Tr., 100/150 entlang der Kilverstraße zu bepflanzen.

D. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Derzeit liegen keine Hinweise auf kritische, umwelt- oder nutzungsrelevante Belastungen vor.

2. Bodenkennlinie:

Derzeit sind im Plangebiet keine Bau- und Bodenkennlinie bekannt.

Denkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht berührt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder geschichtliche Bodenfundamente oder Befunde entdeckt werden, sind diese nach § 15 und § 16 DSchG unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckung drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

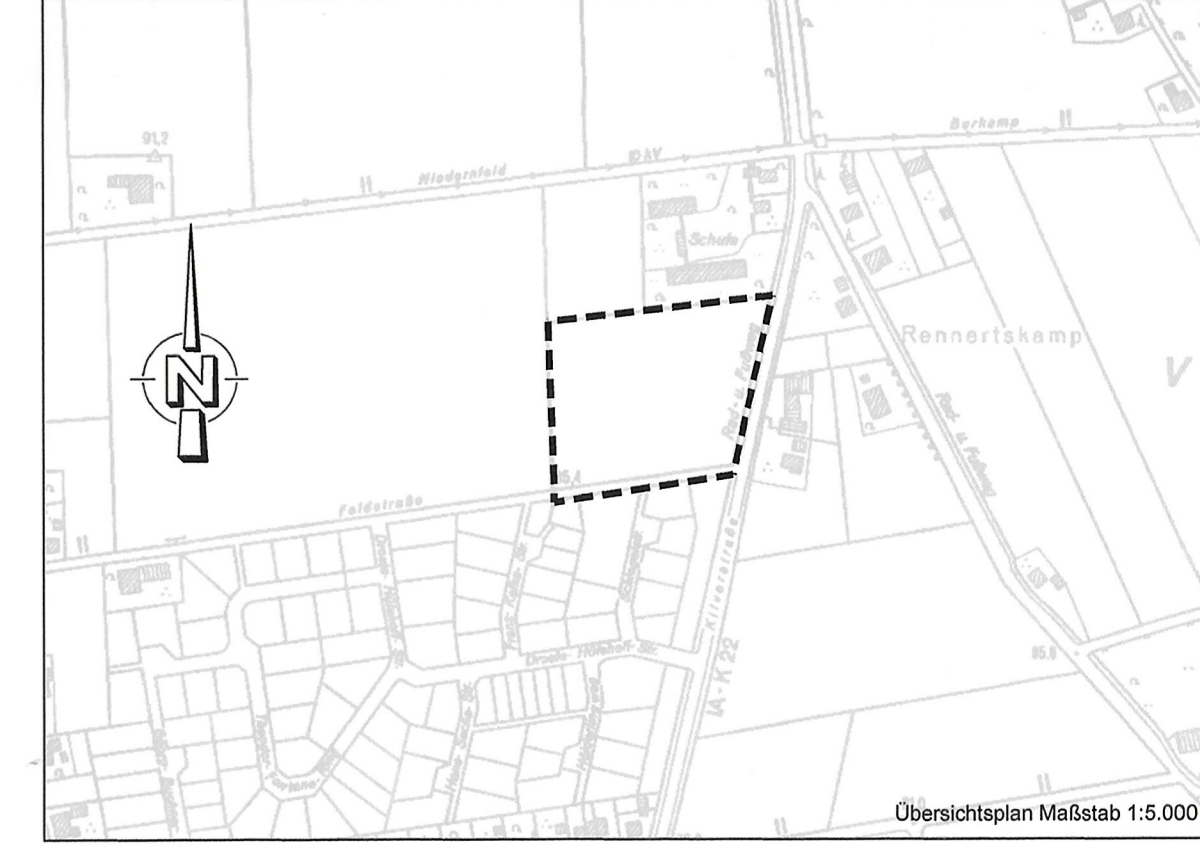
3. Immissionschutz

Die Untersuchung des Verkehrslärmes hat ergeben, dass auf der überwiegenden für Wohnbebauung geplanten Fläche ideale typische Verhältnisse vorliegen. Unmittelbar an der Kilverstraße werden Pegel zwischen 55 und 59 dB (A) tags und 45 und 51 dB (A) nachts erreicht. Diese Pegel stellen schädliche Umweltauswirkungen dar, haben jedoch nur belastenden Charakter. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist auch hier gegeben.

Die Betrachtung des möglichen Anlagelärms (An-/Abfahrten, allgemeine Tätigkeiten etc.) während des Tages-Betriebes innerhalb und außerhalb des Plangebietes geht von geringen Geräusch-Immissionen aus, die innerhalb der entsprechenden Immissionsrichtwerte liegen (≤46 dB (A)). Damit werden sogar die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50 dB (A) eingehalten.

Während des Nacht-Betriebes werden im größten Teil des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete in Höhe von 40 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten. An einem geplanten Grundstück in der Nähe der geplanten Feuerwehr wurden Werte von 45 dB (A), an zwei weiteren Grundstücken unmittelbar an der Feuerwehr Werte bis 50 dB (A) ermittelt. Dabei handelt es sich um seltene Ereignisse gemäß TA-Lärm, die bis maximal 10 mal im Jahr auftreten dürfen. Für diese Ereignisse beträgt der einheitliche Richtwert 55 dB (A). Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden damit deutlich unterschritten.



Rödinghausen
auf der Sonnenseite

Kreis Herford
Gemeinde Rödinghausen

Bebauungsplan Nr. 24
"Kilverstraße"

Offenlegungsexemplar
Stand 26.03.2014

Maßstab 1: 1.000

Größe des Plangebietes : 1,5 ha
Zu diesem Plan gehört eine Begründung
Kartengrundlage:
Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1: 1000 vorliegen, hergestellt worden.

PLANUNTERLAGEN
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 19.08.2014
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 2.3. Sep. 2014
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster und Vermessung
Im Auftrag
(Boxhammer)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Kilverstraße - gemäß § 8 (3) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Rödinghausen, den 5.01.14
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Ernst-Wilhelm Vortmeyer)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) hat vom 06.01.2014 bis zum 20.01.2014 stattgefunden.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) mit Schreiben vom 30.12.2013 beteiligt.
Rödinghausen, den 5.01.14
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Ernst-Wilhelm Vortmeyer)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) beschlossen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.2014 bekannt gemacht worden.
Die Rückmeldung der betroffenen Öffentlichkeit waren in der Zeit vom 07.04.2014 bis zum 08.05.2014 möglich. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 08.04.2014 beteiligt.
Rödinghausen, den 5.01.14
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Ernst-Wilhelm Vortmeyer)

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 (1) BauGB
Die Fraktionen des Rates der Gemeinde Rödinghausen haben nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 19.05.2014 per Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 GO NW gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren mit der 42. Flächenutzungsplanänderung der Gemeinde Rödinghausen entwickelt.
Rödinghausen, den 05.06.2014
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Ernst-Wilhelm Vortmeyer)

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 (3) BauGB
Der Bebauungsplan ist am 23.03.14 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und somit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und Umweltbericht ab 23.03.14 öffentlich aus.
Rödinghausen, den 1.04.14
Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister
(Ernst-Wilhelm Vortmeyer)

Planbearbeitung:
BOCKERMANN FRITZE
Bockermann Fritze
Ingenieur-Consult GmbH
Dieselstraße 11 | 32130 Enger
T 05224.9737-0 | F. 9737-50
www.bockermann-fritze.de