

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 **Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) über Normalhöhennull (NHN) darf die durch Planeinschrieb festgesetzten Maße nicht überschreiten.
- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
a) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Traufhöhe die Höhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.
b) Die Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 10,00 m nicht überschreiten.
- 1.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
a) Im WA-1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.
b) Im WA-2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier begrenzt.
- 1.5 **Rückhaltung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen zurückzuhalten (z.B. Staukanäle, Zisternen, etc.) und von dort gedrosselt auf den natürlichen Abfluss in die Kanalisation einzuleiten.
- 1.6 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
a) Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter der lfd. Nr. 4.2 empfohlen.
b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächern. Es wird die Verwendung einer Regiosaatgutmischung für Trocken- bzw. Magerrasenstandorte empfohlen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

- 2.1 **Dächer**
a) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern bis maximal 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang einhalten.
b) Die Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur in Form von unglasierten roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder in Form von Metall zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6 b).
c) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- 2.2 **Fassaden**
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengestaltung in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
- 2.3 **Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen und zu öffentlichen Verkehrsflächen**
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden; es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten.
- 2.4 **Vorgärten**
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 - mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zugängen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststoffplattenabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich von max. 12 m² zulässig.
- 2.5 **Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind durch heimische Laubgehölzhecken oder Holz- bzw. Metallzäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig; bei Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER STELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

- Stellplätze**
a) Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
b) Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 4.1 **Artenschutz**
Die Baufeldräumung (Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen, Baumfällungen) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 29. Februar stattfinden (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar).
Sollte das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Baueinzelbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 4.2 **Pflanzliste**

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Holz-Apfel | Malus sylvestris |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
- 4.3 **Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Rodinghausen, Heerstraße 2, 32289 Rodinghausen eingesehen werden.
- 4.4 **Archäologische Bodenfunde gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.
- 4.5 **Telekommunikation**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- 4.6 **Gewässerabstandsflächen**
Entlang der östlichen Grenze des Teilungsbereichs 2 verläuft der 'Kilverbach' (Gemarkung Rodinghausen, Flur 02, Flurstücke 171 und 225). Die geltenden Gewässerabstandsflächen sind im Plangebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens bedarf ggf. einem separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 22 LVG.

Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

| | | | |
|-----|---|----|-----------------------------|
| --- | Gemarkungsgrenze | 20 | Wohngebäude mit Hausnummern |
| --- | Flurgrenze | 20 | öffentliche Gebäude |
| --- | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal | 20 | Wirtschaftsgebäude, Garagen |
| ○ | Flurstücksnummer | | |

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
OK Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser
— Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

KW 55 Wohngebäude nur mit mindestens Energieeffizienz-Standard "KfW 55"

15. Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| — | Mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) |
| — | Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne |

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.686), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 29.09.2020

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Herford, den 12.10.2020

Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Rodinghausen hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Wiesenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodinghausen, - 6. JULI 2020

(Ernst Wilhelm Vormeyer)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Rodinghausen hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodinghausen, 12. AUG. 2020
(Ernst Wilhelm Vormeyer)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rodinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodinghausen, 31. AUG. 2020
(Ernst Wilhelm Vormeyer)
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

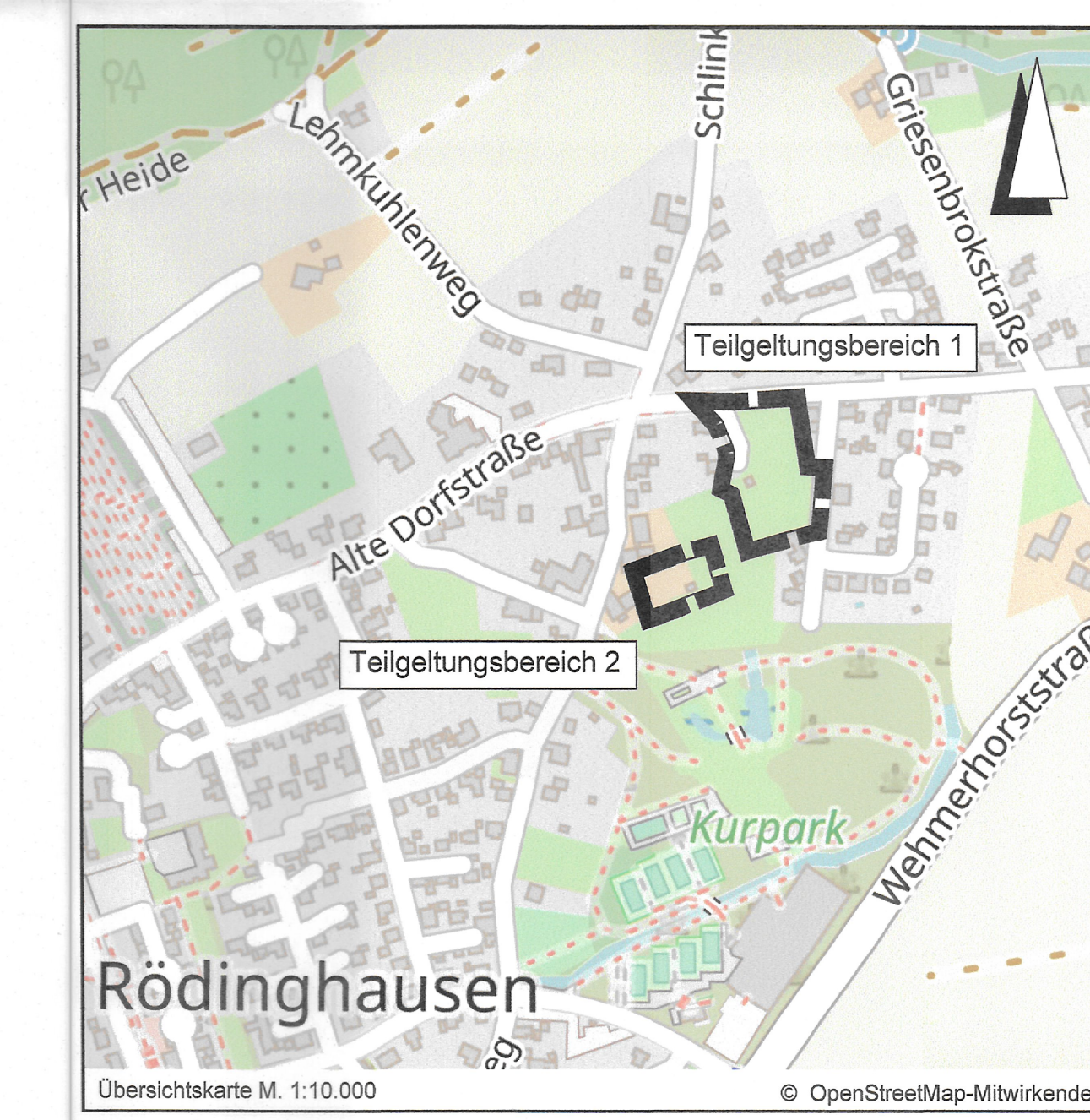
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rodinghausen,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rodinghausen,
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| Entwurfsbearbeitung: | INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/780-0 • Fax 05407/780-88 | Datum | Zeichen |
|----------------------|--|---------------------|---------|
| | | bearbeitet 2020-08 | RI |
| | | gezeichnet 2020-08 | Hd |
| | | geprüft 2020-08 | RI |
| | | freigegeben 2020-08 | Dw |

Plan-Nummer: H:\ROEDING\219435\PLAENE\BP\bp_bplan-28_01_Urschrift.dwg (Urschrift)

Kreis Herford
GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"Wiesenweg"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1:1.000