

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst  
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2020-06-03

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-06	RI
gezeichnet	2020-06	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\ROEDING\219435\PLAENE\BP\bp\_bplan-28\_01.dwg(B-Plan)



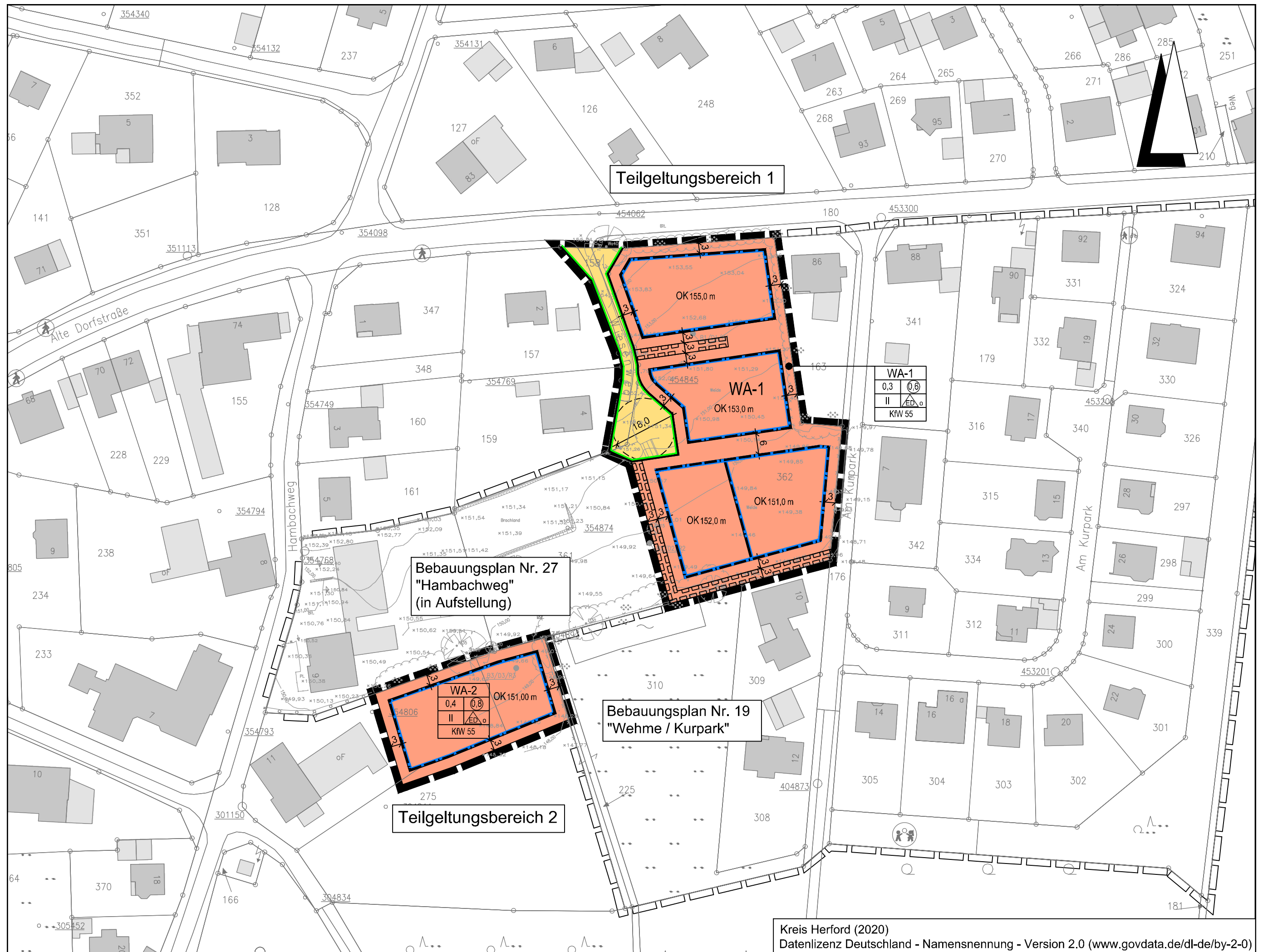
Kreis Herford

**GEMEINDE RÖDINGHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 28**  
**"Wiesenweg"**

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000



Teilgeltungsbereich 1

Bebauungsplan Nr. 27  
"Hambachweg"  
(in Aufstellung)

Bebauungsplan Nr. 19  
"Wehme / Kurpark"

Teilgeltungsbereich 2


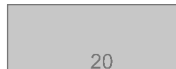



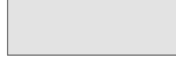
WA-1	
0,3	0,8
II	ED
KRW 55	

WA-2	
0,4	0,8
II	ED
KRW 55	

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	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)

0 offene Bauweise  Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser




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)

KfW 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

# **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 Nrn. 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 Trauflänge 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. 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 Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.
- b) Die Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur in Form von unglasierten roten, rotbraunen, 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 m<sup>2</sup> (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 überbaubere Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), und der Gebäudedefront, 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 erhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich von max. 12 m<sup>2</sup> 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 Brutsaison 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. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitbeschränkung 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	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### 4.3 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Rödinghausen, Heerstraße 2, 32289 Rödinghausen 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 Land-

schaftsverband 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.