

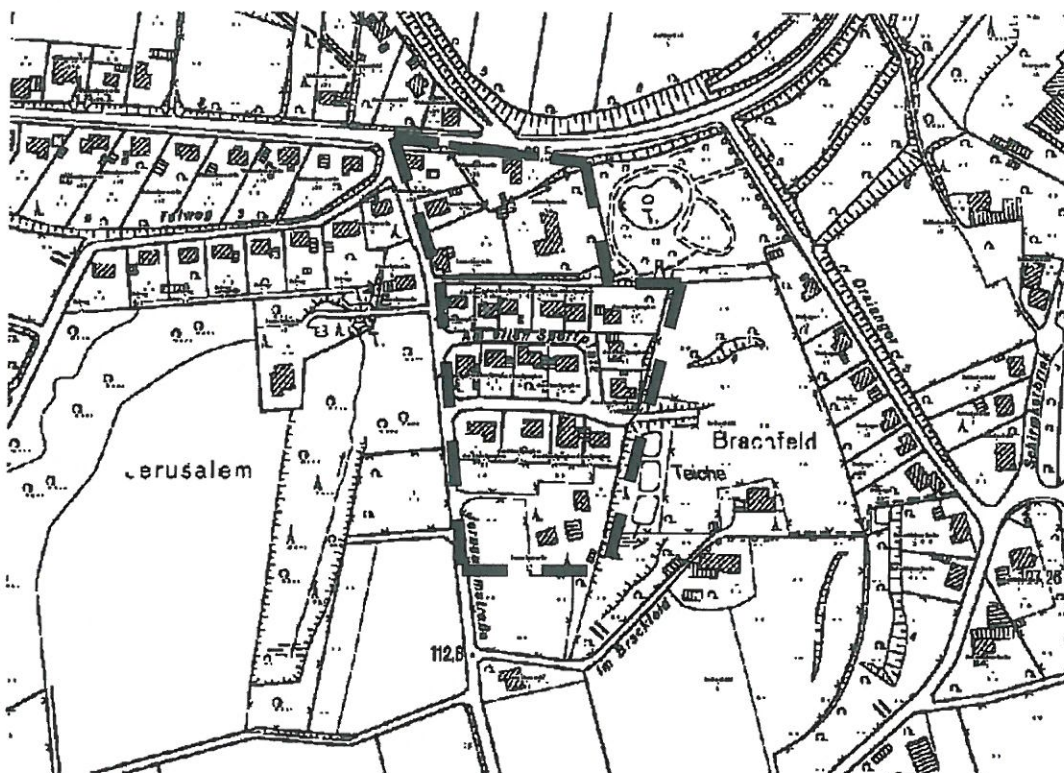


# Gemeinde Rödinghausen

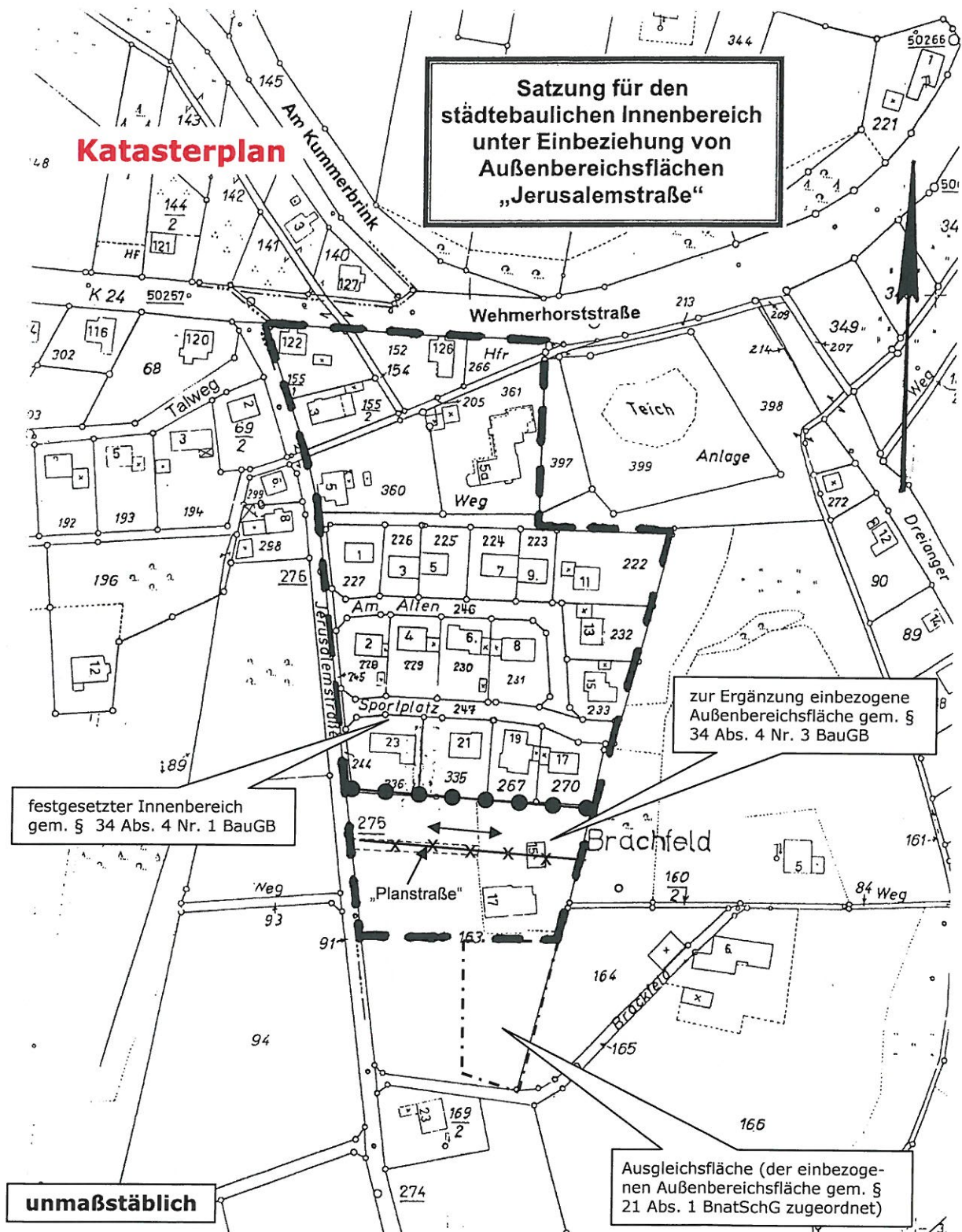
## Kreis Herford

**URSCHRIFT**

### Satzung für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“



**gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetz-  
buch (BauGB)**





**Planzeichenerklärung:**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Grenze der Ausgleichsfläche



Stellung baulicher Anlagen (s. textl. Festsetzungen § 4 Abs. 1 g)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung baulicher  
Anlagen





Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am ..... aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2004 (GV. NRW S. 96) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 zuletzt geändert durch Art. 5 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Katasterplan durch eine schwarze, unterbrochene Linie dargestellt. Dieser Katasterplan ist Bestandteil der Satzung. Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Schwenningdorf der Gemeinde Rödinghausen.
- (2) Die innere Abgrenzung zwischen
  - a) dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und
  - b) der zur Ergänzung einbezogenen Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGBist durch eine Nutzungsgrenze festgelegt.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Innerhalb der in § 1 Abs. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und ferner nach § 3 dieser Satzung, innerhalb der einbezogenen Außenbereichsfläche gem. § 1 Abs. 2 b) darüber hinaus auch nach § 4 dieser Satzung.
- (2) Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 Abs. 1 festgelegten Geltungsbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet**

Für das Plangebiet gem. § 1 Abs. 1 wird wie folgt bestimmt:

- a) Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet i. S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohn-

gebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Nicht störende Handwerksbetrie-  
be gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4  
Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem  
Grundstück die Wohnnutzung überwiegt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- b) Im Einmündungsbereich „Jerusalemstraße“ und „Planstraße“ wird ein Sichtdreieck  
festgesetzt. Die Seiten dieses Dreiecks ergeben sich aus der Verbindung der End-  
punkte einer 60 m langen Strecke inmitten der Längsachse der „Jerusalemstraße“  
und dem Endpunkt einer im rechten Winkel davon abgehenden 10 m langen Sei-  
tenhalbierenden inmitten der Längsachse der „Planstraße“. Die Flächen innerhalb  
des Sichtdreiecks sind, gemessen von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen  
Verkehrsfläche, zwischen einer Höhe von 0,70 m – 2,50 m von Sichtbehinderun-  
gen freizuhalten.

#### **§ 4**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen für die einbezogene Außenbereichsfläche**

- (1) Für die einbezogene Außenbereichsfläche gem. § 1 Abs. 2 b) gelten neben § 3 die  
folgenden Festsetzungen:
- a) Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) betragen hin-  
sichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und hinsichtlich der Geschossflächenzahl  
(GFZ) 0,3.
  - b) Zulässig sind Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss (§ 16 BauNVO), in offener  
Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 BauNVO).
  - c) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante aufgehendes  
Außenmauerwerk) darf auf  $\frac{3}{4}$  der Trauflänge die Höhe von 3,80 m über Oberkante  
fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.
  - d) Südlich der Nutzungsgrenze und in einer Parallele von 8 m hierzu wird eine Bau-  
grenze festgesetzt (§ 23 BauNVO).
  - e) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) darf, bezogen auf  
die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 50 cm über der Bezugsebene liegen. Be-  
zugsebene ist Oberkante anbaufähiger, fertiger Straße. Sollten dergestalt errichtete  
Gebäude sodann in einem Punkt OKFF EG unterhalb des gewachsenen Geländes lie-  
gen, ist Bezugsebene der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, welches durch  
OKFF EG überdeckt wird (§ 18 BauNVO). Die Einhaltung dieser Höhenfestsetzung  
ist im Falle des Satzes 3 durch Nivellement zu ermitteln und zeichnerisch nachzu-  
weisen (§§ 3 f. der Verordnung über bautechnische Prüfungen Nordrhein-Westfalen  
(BauPrüfVO).
  - f) Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit max. 38° Dachneigung zulässig.
  - g) In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich ist die Hauptfirstrichtung (= län-  
gere Mittelachse des Hauptbaukörpers) durch die Richtung des Planzeichens festge-  
setzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
  - h) Es sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - i) Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauN-  
VO und Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen  
Verkehrsflächen einhalten, der gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.



Größere Abstände gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt.

- j) Außerhalb der Fläche welche durch OKFF EG überdeckt wird, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,50 m ab gewachsenem Gelände zulässig und zeichnerisch nachzuweisen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauPrüfVO).
  - k) Zum Ausgleich des durch die Vorhaben in dem Satzungsbereich hervorgerufenen, unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einem Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, gem. § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden auf der im obigen Katasterplan näher bezeichneten, ca. 1.950 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gemarkung Schwenningdorf, Flur 3, Flurstück 163 durchgeführt und der gem. § 1 Abs. 2 b) einbezogenen Außenbereichsfläche zugeordnet (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Die Ausgleichsmaßnahmen entfallen ausschließlich auf private Eingriffe und sind vollständig vom Vorhabenträger auf dessen Kosten durchzuführen (§ 135 a BauGB).
  - l) Entlang der südlichen Satzungsgrenze wird eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), die als ca. 60 cm hohe Anwallung zum Schutz vor Oberflächenwasser anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten ist.
  - m) Die nicht überbauten Flächen auf dem im Satzungsbereich liegenden Teil des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen, welchem die Maßnahme zuzuordnen ist (§ 178 BauGB).
- (2) Das Schmutzwasser ist über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal der Straße „Am Alten Sportplatz“ abzuführen.

Die Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken sowie von der Planstraße hat in den Wegeseitengraben der Jerusalemstraße zu erfolgen. Das Regenwasser ist gedrosselt mit 5 Liter pro Sekunde und Hektar abzuleiten. Zu diesem Zweck sind auf den einzelnen Baugrundstücken sowie für die Planstraße Regenwasserrückhalteanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt 117 der ATV-DVWK (Abwassertechnische Vereinigung – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu errichten.

## **§ 5**

### **Allgemeine Festsetzungen**

- (1) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: (0521) 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.



## **§ 6 Hinweise**

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass auf das Plangebiet wirkende, landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können.
- (2) Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, durch Widmung der „Planstraße“ die Eigenschaft einer öffentlichen Straße zu verleihen (§ 6 StrWG NRW).
- (3) Auf die Bußgeldvorschriften des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW wird verwiesen.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gem. §§ 34 Abs. 6 i. V. m. 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

19.6.08

Rödinghausen, den .....

Gemeinde Rödinghausen

  
Ernst-Wilhelm Vortmeyer  
Bürgermeister



### **Anlagen:**

(Hinweis: sofern nicht beigelegt, können nachstehend aufgeführte Anlagen bei der Gemeinde Rödinghausen, der Bürgermeister, Alte Dorfstr. 25, 32289 Rödinghausen eingesehen oder angefordert werden.)

- Begründung
- Umweltbericht





Verfahrensvermerke:

**zur Aufstellung der Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“**

1. Der Rat der Gemeinde Rodinghausen hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.01.2007 bekannt gemacht worden.
2. Der Rat der Gemeinde Rodinghausen hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.12.2007 bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ hat vom 16.01.2008 bis einschließlich 19.02.2008 öffentlich ausgelegen.
3. Der Rat der Gemeinde Rodinghausen hat nach Prüfung der Anregungen die Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ in seiner Sitzung am 24.04.2008 beschlossen.
4. Die Satzung der Gemeinde Rodinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ ist am 28.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie ist damit wirksam geworden.

Rodinghausen, den 28.11.2008

Gemeinde Rodinghausen  
Der Bürgermeister

  
Ernst-Wilhelm Vortmeyer

