

BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**

am 05.11.1981

am 10.03.1983 ergänzender Einleitungsbeschluss

am 17.08.1995 Erweiterung des Plangebiets

am 16.10.1997 Erweiterung des Plangebiets

am 24.09.1998 Herausnahme von Grundstücken aus dem Plangebiet

- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**

16. und 17.02.1982 (Vorladung der Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet)

03.12.1985 (Vorladung der Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet)

01.06.1994 (auf die Dauer von drei Wochen)

von 21.08.1995 bis 06.09.1995

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Planaufstellung gem. § 4 (1) BauGB**

von 25.05.1994 bis 23.06.1994

von 15.08.1995 bis 11.09.1995

- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**

am 21.04.2004

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**

von 06.05.2004 bis 06.06.2004 (je einschließlich)

- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**

am 29.04.2004

- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**

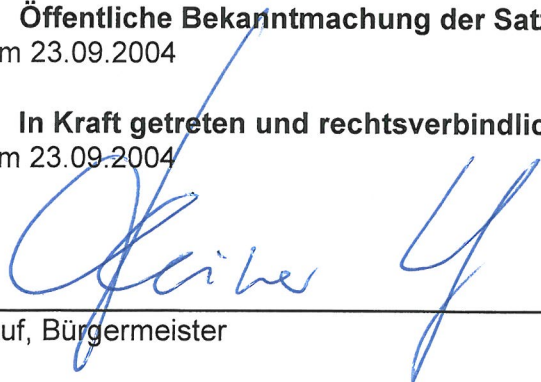
am 16.09.2004

- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**

am 23.09.2004

- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**

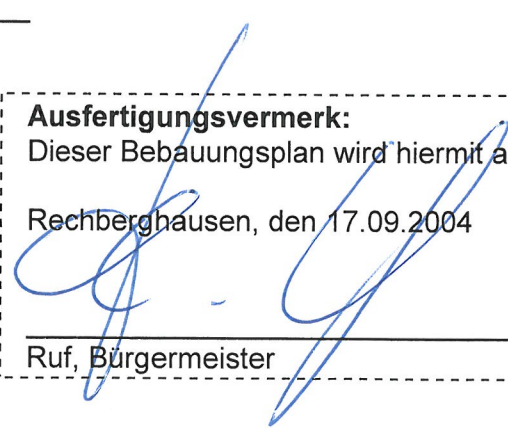
am 23.09.2004


Ruf, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Rechberghausen, den 17.09.2004


Ruf, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 / 15.12.1997

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 / 22.04.1993

LBO in der Fassung vom 08.08.1995

in der jeweils gültigen Fassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände gelten gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO folgende Einschränkungen:

1. Im gesamten Geltungsbereich sind unzulässig, mit Ausnahme der bestehenden Gaststätten in der Hauptstraße Nr. 46 (Krone), Nr. 49 (Ochsen), Nr. 60 (früher Gasthaus Hirsch, wäre wünschenswert) und Schloßmarkt 127 (Cafe, Bistro),
 - die Neuerrichtung von Schank- und Speisewirtschaften
 - die Neuerrichtung von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße
 - die Einrichtung und Erweiterung der Betriebsfläche (im Freien) von Imbißständen sowie von Imbißwirtschaften ohne Sitzgelegenheiten, wenn sie eine Erlaubnis nach § 2 des Gaststättengesetzes bedürfen. (§ 6 (2) 3 BauNVO)
2. Ausnahmsweise kann die Neuerrichtung von Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung zu erwarten sind, die Einrichtung mit den Bedürfnissen der Bewohner vereinbar ist bzw. den Zielen der Sanierung nicht entgegenstehen.
3. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
4. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten- sind unzulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO)
5. Nebenanlagen sind nicht zulässig. Einfriedungen nur entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 14 BauNVO) und in Verbindung mit den Vorschriften nach Nr. 13.

BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

2. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Die Höhe der Gebäude wird durch Eintragung der Traufhöhe und der Dachneigung im Plan als Höchstgrenze bestimmt, bzw. ist zwingend einzuhalten.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB

1. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, im Sinne der offenen Bauweise, ist durch Eintragung im Lageplan bestimmt, jedoch sind geringere Grenzabstände im Hinblick auf Feuergassen im historischen Bereich zulässig. Die Abstandsflächen nach § 6 LBO dürfen unterschritten werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Firststrichtungen sind einzuhalten.

5. Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25 BauGB

1. Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume zu ersetzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
2. In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume und heimische Gehölze zu pflanzen, z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Berberitze, Hasel, Rotdorn, Weißdorn, Seidelbast, Sanddorn, Schlehe, Salweide, Holunder, Flieder.

6. Straßenkörper gemäß § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 30 cm erforderlich und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

7. Verbrennungsverbot gemäß § 9 (1) 23 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen Brennstoffe für Heizzwecke verbrannt werden. Dies gilt nicht für einen offenen Kamin oder einen Kachelofen pro Wohnung und für Heizanlagen, die nicht mehr Emissionen als vergleichbare Gasheizungen verursachen.

8. Schallschutz § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB

An den Gebäuden im Bebauungsplangebiet sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen zu treffen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern), die für Schlafräume einen Innenschallpegel bis zu 30 dB(A) und für Wohnräume bis zu 35 dB(A) gewährleisten.

BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Gebäudehöhe (§ 16 (2) BauNVO und § 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe entsprechend der Eintragung im Plan straßenseitig gemessen, vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und der Dachneigung festgelegt.

2. Dachform/Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.

3. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten als geschlossene Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig von höchstens 1,60 m Höhe über Dachhaut, mit mindestens 1,0 m Abstand von der Giebelseite, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

4. Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheinschnitte, auch überdachte, sind nicht zulässig.

5. Dachvorsprünge (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachvorsprünge sind am Ortgang bis maximal 0,40 m und an der Traufe bis maximal 0,60 m zulässig. Eine kastenförmige Ausbildung der Dachvorsprünge ist unzulässig.

6. Dachfarbe (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind nur naturrote Dachziegel bzw. vergleichbares Material in entsprechender Farbe zu verwenden (§ 74 (1) 1 LBO). Ausnahmsweise können, in architektonisch begründeten Einzelfällen, andere Materialien zugelassen werden.

7. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Verkleidung der Fassaden unter Verwendung metallischer oder glänzender Materialien oder Kunststoffe, Materialimitate, Schiefer und schieferähnlicher Faserzementplatten, Fliesen, Kunststeinplatten oder glatt geschalter Beton in flächiger Verwendung sind unzulässig.

Zur Straßenseite sind Balkone nicht zulässig.

Bei Gebäuden bis Baujahr 1950 sind die Fensterflächen mit Sprossen im Material des Fensters aufzuteilen.

Gebäude, die vor 1950 erstellt wurden, sind mit Holzfensterläden zu versehen.

In architektonisch begründeten Einzelfällen können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

8. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Ebenerdige Stellplätze und Zufahrten sind nur mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen, versiegelte Oberflächen sind unzulässig. Hier- von ausgenommen sind die unmittelbaren Hauszugänge.

9. Tiefgaragen (§ 74 (1) 1 LBO)

Das Dach von nicht überbauten Tiefgaragen ist zu begrünen.

10. Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Tore der Garagen sind mit Holzschalung zu versehen.

Werden oberirdische Garagen nicht in das Gebäude integriert, sind sie nur mit Sat- teldach, Dachneigung 25° bis 35° zulässig. Werden ausnahmsweise Garagendächer mit geringerer Neigung oder als Flachdächer zugelassen, so sind diese zu begrünen.

11. Hofflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sie sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wassergebundenen Decke, Rasen- pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen und zu unterhalten.

12. Vorflächen und Vorgärten (§ 74 (1) 3 LBO).

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, sie müssen, wenn sie nicht zum Straßenraum gehören, als Grünflächen oder gärtnerisch ange- legt und unterhalten werden. Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden, wie z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Obst- bäume, Berberitze, Hasel, Rotdorn, Weißdorn, Seidelbast, Sanddorn, Schlehe, Sal- weide, Holunder, Flieder.

13. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur bei als Garten genutzten Flächen zulässig. Zulässig ist ein Holzlattenzaun mit senkrechten Latten. Einfriedungen zur Straßenseite bzw. Geh- wegseite bzw. zum öffentlichen Grünbereich und seitlich an der Grenze zum Nach- bargrundstück bis zur Gebäudeflucht sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm zulässig, Sockelhöhe max. 30 cm. Einfriedungen zwischen privaten Hofflächen und öffentlichen Flächen sind unzulässig.

14. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Zum Schutz des Ortsbildes sind Außenantennen unerwünscht, sofern ein Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost möglich ist. Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

15. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen sind vorhandene Frei- leitungen soweit diese aus technischen Gründen nicht entfernt werden können.

BEBAUUNGSPLAN „Ortsmitte“

TEXTTEIL

16. Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) 1+2 LBO)

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für das Anbringen bzw. Aufstellen von Werbeanlagen bedarf es einer Genehmigung, dies gilt auch für solche Anlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Unzulässig sind Werbeeinrichtungen, die flächig gestaltet sind.

Werbeeinrichtungen müssen aus der Fassadengestaltung entwickelt werden und sich in diese harmonisch einfügen.

III. Bisherige Vorschriften

Bisher im Geltungsbereich bestehende baurechtliche Vorschriften werden aufgehoben.

IV. Hinweise

Archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Abteilung Bodendenkmalpflege, zu melden, damit dieses gegebenenfalls Gelegenheit erhält, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird besonders hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gefertigt: Rechberghausen, den 3.09.2004