Stadt Rahden

Aufstellung
Bebauungsplan Nr. 106
„Gewerbegebiet Rahden-West“

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung:	Rahden
Größe des Plangebietes:	10,72 ha
Fluren und Flurstücke:	33, 34, 39, 40, 41 42, 43, 145, 168 tlw. (Osnabrücker Straße - K 58) und 171 in der Flur 1

Bestandteile der Satzung des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung ist beigefügt.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen und Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB und §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

C.2 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben zulässig, wenn deren Geräusche die folgenden, auf die jeweilige Fläche (TF) bezogenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

GE TF 1 — Fläche TF-1: L/EK = 63 dB(A) / 48 dB(A) pro qm tags/nachts
GE TF 2 — Fläche TF-2: L/EK = 67 dB(A) / 52 dB(A) pro qm tags/nachts
GE TF 3 — Fläche TF-3: L/EK = 64 dB(A) / 49 dB(A) pro qm tags/nachts

Grundlage der Festsetzungen ist der Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm - Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ - RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt -Nr. 23-125-04, Stand: 15.08.2024

z.B. A — Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingentedie in Richtung der Immissionsorte wirken, auf ganze Dezibel abgerundet.
Referenzpunkt — Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32473120,00 / Y: 5808459,00.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	0,0	50,0	4	4
B	50,0	100,0	6	6
C	100,0	160,0	8	8
D	160,0	200,0	6	6
E	200,0	230,0	7	7
F	230,0	240,0	2	2
G	273	0,0	0	0

Anfang = Anfang der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors in Grad
Ende = Ende der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors in Grad
EK,zus,T = Emissionskontingent zusätzlich tags in dB in dem Sektor
EK,zus,N = Emissionskontingent zusätzlich nachts in dB in dem Sektor

Die Lage der Immissionsorte, auf die die Zusatzkontingente für die einzelnen Richtungssektoren wirken, sind dem Bild 3, Seite 11 des Fachbeitrages Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm - Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ - RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt -Nr. 23-125-04, Stand: 15.08.2024 zu entnehmen.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen ausschließlich als Betriebstankstellen im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen,
- Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich als betriebliche Einrichtungen im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,
  - in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb haben und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe
- Biogasanlagen
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches i. S. des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung, die nicht als Eigenwerbung gelten

C.3 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Grundflächenzahl

0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl

Überschreitungen i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. HBA 15,00 m — maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) in Meter

Innerhalb des im Bebauungsplan schraffiert gekennzeichneten Bereiches des Gewerbegebietes kann eine Höhe der baulichen Anlagen (HBA) von maximal 20,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen in ihrer Summe nicht mehr als 0,2 der schraffiert gekennzeichneten Fläche umfasst.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden.

Oberer Bezugspunkt
Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bestimmt sich durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen bei flach geneigten Dächern bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches.

48.59 — Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO werden NHN-Höhen bestimmt. Die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (HBA) hat jeweils in der Gebäudemitte zu erfolgen. Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planteil entsprechende Referenzhöhen als unterer Bezugspunkt durch Planeintrag bestimmt. Die Referenzhöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundfläche der baulichen Anlage durch Interpolation zu ermitteln (Der Bauherr hat die Höhe der 4 Eckpunkte seines der baulichen Anlage vermessen zu lassen. Wenn die genaue Lage des Gebäudes feststeht, können die Bezugspunkte durch Interpolation aus den o. g. Vermessungspunkten errechnet werden.) Weicht die tatsächliche NHN-Höhe nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die HBA hinzuzurechnen, jedoch nur bis maximal + 0,50 m.

C.4 Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

a — abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4, §§ 19 und 22 BauGB

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkbauwerke als Parkhäuser oder Parkpaletten zulässig. Pkw-Stellplätze, Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Zweirad-/Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hiervon unberührt ist die Zulässigkeit von Alarmausfahrten in einer Breite von insgesamt maximal 7,00 m für Einsatzfahrzeuge des Feuerwehr- und Rettungswesens im unmittelbaren Zusammenhang mit der jeweiligen Einrichtung der Feuerwehr und des Rettungswesens.

C.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen einschließlich Schutzstreifen und Maststandorte

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung / Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7,00 m oberhalb der entsprechenden NHN-Höhe (siehe Regelung zum unteren Bezugspunkt in **C.3**) erreichen.

Innerhalb der um den Mast der Hochspannungsfreileitung mit einem Radius von 15,00 m gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Versorgungsträger berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

C.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung
gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken einschließlich Niederschlagswasserbehandlungsanlage

C.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

M1 — Innerhalb der festgesetzten Fläche (M1) ist eine Blühwiese / Blumenwiese mittels einer artenreichen Regiosaatgutmischung des Herkunftgebietes 1 - Nordwestdeutsches Tiefland anzulegen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten. Die erste Mahd sollte, wenn möglich im Mai, die zweite Mahd im September erfolgen. Die Einsaat der Fläche mittels Heumulch- oder Heudruschsaat darf nur vorgenommen werden, wenn eine geeignete Spenderfläche mit ausreichendem Artinventar und vergleichbaren Standortbedingungen im Umfeld zur Verfügung steht.

M2 — Innerhalb der festgesetzten Fläche (M2) ist ein Saumstreifen mit einem hohen Anteil samentragender Kräuter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt durch eine standortangepasste Saatgutmischung (Regiosaatgut des Herkunftgebietes 1 - Nordwestdeutsches Tiefland) mit mindesten 70 % Kräuteranteil. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Nahrungsversorgung ist dafür Sorge zu tragen, dass besonders die verblühten, samentragenden Kräuter und Gräser erhalten bleiben. Daher erfolgt eine Staffelmahd mit zweijährigem Rhythmus. Im ersten Jahr wird eine Hälfte der Fläche gemäht, während die andere als Altkrautbestand erhalten bleibt. Im darauffolgenden Jahr wird die zweite Hälfte gemäht und die erste Hälfte bleibt erhalten. Danach beginnt der Mahdzyklus erneut. Zur Förderung des Wachstums der Kräuter erfolgt die Mahd jeweils im Zeitraum Anfang-Mitte Juni. Das Mahdgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Alle sechs Jahre ist eine Neueinsaat vorzusehen. Diese erfolgt ebenfalls gestaffelt, also alle drei Jahre auf der im betreffenden Jahr zu mähenden Teilfläche.

Ausführung Regenwasserrückhaltebecken
Das Regenwasserrückhaltebecken mit vorgeschalteter Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist, soweit es die ggf. erforderliche Abdichtung des Beckens (Folie, Bentonitmatten, Ton) mit Auflage aus bindigem Material gegen Auftrieb und Auftriebssicherung zulässt, naturnah nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als Extensivgrünland zu gestalten. Das mit seinen Böschungsneigungen naturnah auszugestaltende Regenrückhaltebecken ist als Blühwiese / Blumenwiese mittels eine artenreichem Regiosaatgutmischung des Herkunftgebietes 1 - Nordwestdeutsches Tiefland anzulegen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten. Die erste Mahd sollte, wenn möglich im Mai, die zweite Mahd im September erfolgen. Die Einsaat der Fläche mittels Heumulch- oder Heudruschsaat darf nur vorgenommen werden, wenn eine geeignete Spenderfläche mit ausreichendem Artinventar und vergleichbaren Standortbedingungen im Umfeld zur Verfügung steht.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine mehrreihige geschlossene Hecke mit Bäumen 1. und 2. Ordnung als Überhälter entsprechend der Empfehlungsliste des Kreis Minden-Lübbecke zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Süden des Plangebietes parallel zu dem namenlosen Wirtschaftsweg (Flurstück 238) ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrt- und -aufstellflächen sowie von befestigen Wegen, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Größe, maximal auf einer Gesamtfläche von 600 m², zulässig. Die Gesamtfläche ist anteilig auf die anliegenden Baugrundstücke zu verteilen. Diese Flächen sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist als Saumstreifen mit einem hohen Anteil samentragender Kräuter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine standortangepasste Saatgutmischung (Regiosaatgut der Region 1 - Nordwestdeutsches Tiefland) mit mindestens 70 % Kräuteranteil einzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine Staffelmahd mit zweijährigem Rhythmus. Jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche gemäht, während die andere als Altkrautbestand erhalten bleibt. Im darauffolgenden Jahr wird die zweite Hälfte gemäht und die erste Hälfte bleibt erhalten. Die Mahd erfolgt jeweils im Zeitraum Anfang-Mitte Juni. Das Mahdgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Alle sechs Jahre ist eine Neueinsaat vorzusehen. Diese erfolgt ebenfalls gestaffelt, also alle drei Jahre auf der im betreffenden Jahr zu mähenden Teilfläche. Die Fläche dient der Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Bluthänfling.

Für Teile baulicher Anlagen:

Dachbegrünung
Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind Flachdächer bzw. Dächer von mit einer Dachneigung < 20° mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind außerhalb von Dachöffnungen/-fenstern sowie technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen zu mindestens 50 % zu begrünen. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt, wenn eine Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) vorgenommen wird.

Stellplatz-Materialien
Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.
Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickerfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung. Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einzureichenden Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird hingewiesen.

Bepflanzung Stellplätze
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist für je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu pflanzen.
Die Regelung gilt für offene Parkplätze mit max. 35 Stellplätzen.
Bei mehr als 35 Stellplätzen ist der § 48 (1a) BauO NRW einschlägig.
Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

- Eberesche	Sorbus accuparia	- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides	- Winterlinde	Tilia cordata
- Kornelkirsche	Cornus mas	- Weißdorn	Crataegus monogyna

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen
Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten des Wasser- und Abwasserwerkes Rahden erforderlich.
Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt jedoch mindestens 4,00 m.

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserwerkes Rahden zu belastende Flächen
Innerhalb der festgesetzten Fläche (GFL) wird eine mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserwerkes Rahden zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zum Betrieb und Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen festgesetzt. Innerhalb der eingetragenen Trassenbreite sind berücksichtigt: Trasse für RW-Kanal, offenes Grabenprofil für Wasserführung, Unterhaltungsweg.

C.11 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
Die Verpflichtung zur Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) entfällt bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

C.12 Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Dachform / Dachneigung
FD — Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° zulässig.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen vertikal max. 2 m über die vorhandene Trauf- bzw. Gesimshöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern oder Masten (Werbepylone) sind nur dann zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 12 m nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² je Gewerbegrundstück zulässig. Werbeanlagen und Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.
Die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der straßenseitigen Ansichtsflächen der Erdgeschossbereiche der baulichen Anlagen nicht übersehreiten.
Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Empfehlungsliste des Kreis Minden-Lübbecke zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

C.13 Naturschutzbezogene Festsetzungen
gem. § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB

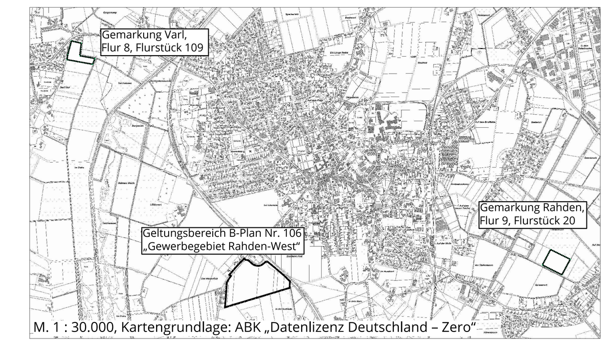
Der notwendige Ausgleich für den Kompensationsbedarf in Höhe von 118.313 Biotopwert-/Ökopunkten (WP) (Berechnungsgrundlage: „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“) wird erbracht durch:

a) Kompensationsüberhang aus rechtskräftigen Bebauungsplänen
Aus dem rechnerischen Kompensationsüberhang aus Bebauungsplan Nr. 99 „Arrondierung GE Rahden-Süd“ (28.197 Biotoppwertpunkte) und aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg“ (583 Biotopwertpunkte). Die zugehörigen Flächen und Maßnahmen sind in den genannten Bauleitplänen geregelt.

b) Kompensation auf dem Flurstück 109, Flur 8, Gemarkung Varl und dem Flurstück 20, Flur 9, Gemarkung Rahden
Innerhalb des Geltungsbereiches für Flächen/Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet ist aus vorhandenen Ackerflächen artenreiche Mähwiese auf (lehmigen) Standorten zu entwickeln. Dafür ist regionales Saatgut des Ursprungsgebietes Nordwestdeutsches Tiefland (UG 1) bzw. der Produktionsraums „Nordwestdeutsches Tiefland“ (NW) zu verwenden (Anteil Gräser ca. 70 %, Kräuter & Leguminosen ca. 30%). Es wird eine Aushagerung der Fläche empfohlen. In dieser Zeit ist eine häufige Mahd mit Abtransport des Mahdguts vorgesehen. Die Aushagerung sollte maximal 5 Jahre betragen.
Sollte das Ziel nicht erreicht sein, ist eine Nachsaat des Flurstückes unter Verwendung regionalen Saatguts des oben genannten Ursprungsgebietes notwendig. Für die Nachsaat empfiehlt sich eine umbruchlose Nachsaat und Bodenvorbereitung durch Vertikutieren, Fräsen oder Eggen. Nach Abschluss der Aushagerung und etwaiger Nachsaaten sind die Wiesen dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist auf synthetische Stickstoffdüngung, Gülle, Pflanzenschutzmittel und Pflegeumbrüche zu verzichten. Weitere Nachsaaten sind nicht vorgesehen. Die Mahd ist ab dem 15. Juni eines jeden Jahres zulässig.
In den Randbereichen des Flurstückes 109, Flur 8, Gemarkung Varl sind 13, in den Randbereichen des Flurstückes 20, Flur 9, Gemarkung Rahden 15 Kopfbäume standortgerechter Weidenarten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand sollte 10 m nicht unterschreiten.

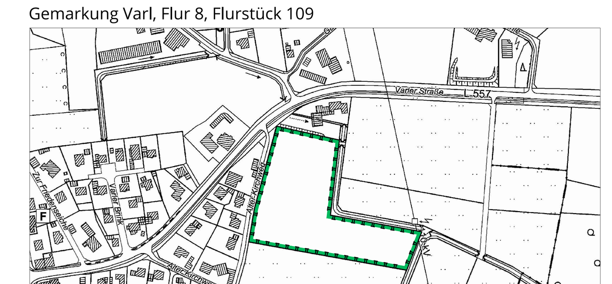
Diese Flächen/Maßnahmen aus a) und b) zum Ausgleich an anderer Stelle werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“ zulässig sind, zugeordnet.

Umgrenzung der festgestellten Flächen/ Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet

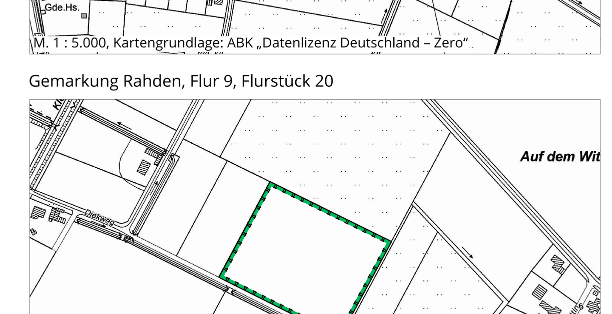


M. 1 : 30.000, Kartengrundlage: ABK „Datenlizenz Deutschland – Zero“

Gemarkung Varl, Flur 8, Flurstück 109


M. 1 : 5.000, Kartengrundlage: ABK „Datenlizenz Deutschland – Zero“

Gemarkung Rahden, Flur 9, Flurstück 20



M. 1 : 5.000, Kartengrundlage: ABK „Datenlizenz Deutschland – Zero“

C.14 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Artenschutzrechtliche Auflage / Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG
Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Bluthänfling innerhalb der Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gem. § 9 FStrG

Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) gem. § 9 FStrG - B 239

Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) gem. § 9 FStrG - B 239

In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):
- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.
  Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr innerhalb des Baugebietes, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- Für die Errichtung von Werbe- und Belichtungsanlagen längs der B 239 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- Werbe- und Belichtungsanlagen, welche in einem Abstand von bis zu 40,00 m zur B 239 errichtet werden, bedürfen einer Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung Landesbetrieb Straßenbau NRW gem. § 25 StrWG NRW.

Bodendenkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. DSchG NRW
Die vorgesehenen Bodeneingriffe berühren ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 27 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.
Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme als Sondierung der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/ Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich.
Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tiefreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.
Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8963, Fax 0251/591-8989 frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.
Die Rechtskraft des Bebauungsplanes und die „Bebauungsmöglichkeit“ der Grundstücke gilt unbeschadet, sofern die Untere bzw. Obere Denkmalbehörde diesem o.g. Vorgehen zur Durchführung der Sondierung / des Oberbodenabtrags zum Zeitpunkt nach Abschluss der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 (2) BauGB im Bauleitplanverfahren nicht ausdrücklich widersprochen haben und den Hinweisen bzgl. der Bodendenkmaleigenschaft ausreichend im Vorfeld der geplanten Maßnahme nachgekommen wird.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

171 — vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Grenze der Flur

Gemarkung Rahden Flur 1 — Gemarkungs- und Flurbezeichnung

15,0 — Vermaßung in Meter

freizuhaltenes Sichtdreieck 110 m Schenkellänge (bei 70 km/h Höchstgeschwindigkeit auf K 58 Osnabrücker Straße)

Fahrbahnaufteilung

Starkregenvorsorge
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018).
Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Stadt Rahden (in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhaltemulden und Entspannungspunkten, sind durch die Stadt Rahden zu kontrollieren.

Artenschutzfachliche Hinweise
Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen:
a) allgemeine zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Baufeldräumung sowie Fäll- und Rodungsarbeiten:
Die Baufeldräumung sowie Fäll- und Rodungsmaßnahmen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) zu erfolgen. Sind diese Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass die betreffenden Gehölze sowie die Freiflächen im Plangebiet frei von einer Brutnutzung sind. Sollten dabei laufende Bruten festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit zu verschieben. Dieses Vorgehen ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.
Durch die zum Schutz von Vögeln erforderliche zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar wird auch die Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit des Fuchses mit abgedeckt. Sind diese Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, sollte durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass sich im Fuchsbau keine Jungtiere befinden. Sollte dabei eine Nutzung festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Aufzuchtzeit zu verschieben. Unabhängig von der Jahreszeit sollte die Baufeldräumung nicht im unmittelbaren Nahbereich des Fuchsbaus beginnen, so dass die sich darin ggf. aufhaltenden Tiere auf den Beginn der Arbeiten reagieren und den Bau verlassen können, bevor dieser entfernt wird.

b) zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Bauarbeiten im 100 m Radius um ein südlich des Plangebiets gelegenes Feldgehölz
Innerhalb eines 100 m Radius um das südlich des Plangebiets gelegene Feldgehölz sind sowohl die Baufeldräumung als auch Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) zu beschränken. Sind diese Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine Mäusebussardbruten innerhalb eines 100 m Radius um die Baufläche stattfinden. Sollten dabei laufende Bruten festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit zu verschieben. Dieses Vorgehen ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

c) Amphibienschutzzaun
Sofern sich Baufeldräumung und Bauarbeiten zeitlich mit dem Wander-Zeitraum von Amphibien (Mitte Februar bis Ende Oktober) überschneiden, ist das Baufeld während Arbeiten mit einem Amphibienschutzzaun gegen eine Einwanderung von Amphibien sowohl aus Richtung des Teiches als auch aus Richtung der Großen Aue abzusichern. Die Errichtung muss außerhalb des Wander-Zeitraums und vor Beginn der Baufeldräumung erfolgen. Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten sicherzustellen.

Artenschutzfachliche Empfehlungen

Vogelschutz
Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren, empfiehlt es sich vor allem dort, wo eine naturnahe Umgebung vorhanden ist (z.B. Grünflächen, Gehölzbestände, an das Plangebiet angrenzende freie Landschaft, auf großflächige Glasfassaden (hier als zusammenhängende Glasflächen über 6 m² zu verstehen) zu verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zur Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörpern zu ermöglichen, können z.B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbtransparent oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren / folieren), minimiert werden.

Insektenschutz
Innerhalb des Plangebietes soll bei Errichtung von baulichen Anlagen / Gebäuden die Beleuchtung ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

Vollzug der festgesetzten L/EK im Anlagen- / Baugenehmigungsverfahren
Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,I}$ durch $L_{EK,I,K}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).
Ein Vorhaben (ein Betrieb oder eine Anlage), das auf einer Teilfläche i des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG) berechnete Beurteilungspegel des Vorhabens oder der Anlage ($L_{r,j}$) an dem relevanten Immissionsaufpunkt j das vorhabenbezogene Immissionskontingent ausschöpft oder unterschreitet.
Das vorhabenbezogene Immissionskontingent $L_{IK,i,Vorhaben}$ errechnet sich aus dem Immissionskontingent $L_{EK,i}$ der Teilflächen des Plangebietes (Betriebsgrundstück), die für das Vorhaben oder die Anlage beansprucht werden.
Der Nachweis wird immissionsbezogen durchgeführt. Dazu werden für die relevanten Immissionsaufpunkte j in der Umgebung des Plangebietes zunächst die Immissionsanteile der durch den Betrieb genutzten Teilfläche T_{Fi} (entspricht dem genutzten Betriebsgrundstück) ermittelt ($L_{IK,i,j,Vorhaben}$). Immissionsanteile dieser Teilfläche werden ausschließlich über die geometrische Ausbreitungsrechnung (ohne Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne Abschirmung) aus dem Emissionskontingent der Fläche T_{Fi} bestimmt. Abhängig vom Richtungssektor wird dem Immissionskontingent $L_{IK\,i,j}$ das zur Verfügung stehende Zusatzkontingent $L_{EK,\,Zusatz}$ hinzuaddiert:
$L_{IK,\,Vorhaben\,Gesamt\,i,\,j} = L_{IK,\text{-}Vorhaben\,i,\,j} + L_{EK,\,Zusatz}$
Das so erhaltene Vorhabenkontingent $L_{IK,\,Vorhaben\,gesamt\,i,\,j}$ wird mit dem Beurteilungspegel $L_{r\,Betrieb\,j}$ verglichen, der für die geplante Anlage bzw. den Betrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach TA Lärm an den Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung prognostiziert wird.
Der Beurteilungspegel der Anlage an den jeweiligen Immissionsorten $L_{r\,Betrieb\,j}$ darf das Vorhabenkontingent $L_{IK,\,Vorhaben\,gesamt,\,i\,j}$ nicht überschreiten.

Bodenkundliche Baubegleitung
Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Stadt Rahden - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Stadt Rahden - Örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Geruchsimmissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise landwirtschaftlich geprägte Geruchsimmissionen in dem Plangebiet wahrnehmbar sind, welche als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen sind und welche nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Fassadenfarbe
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige Farbtöne.

Liste heimischer Gehölzarten

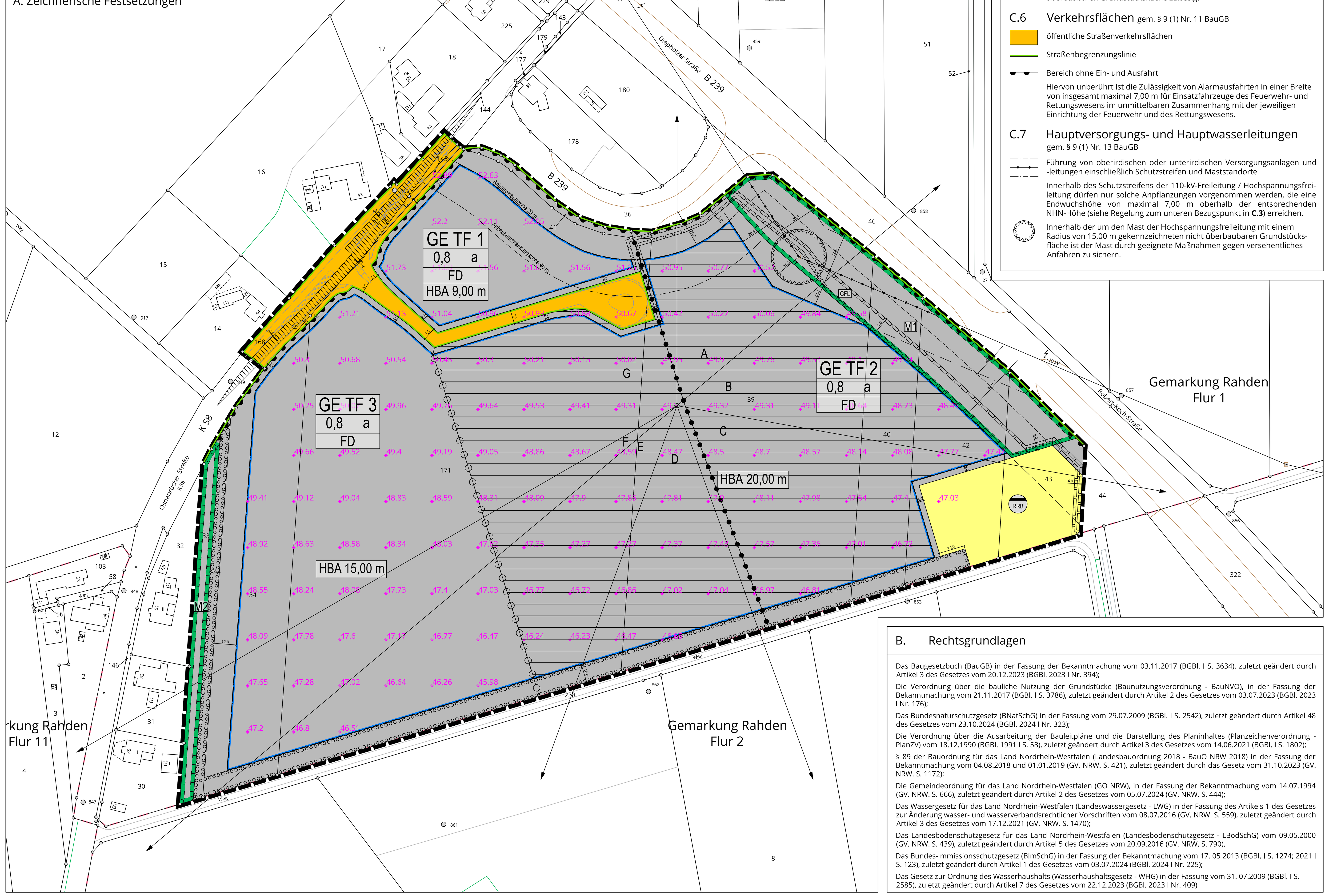
Baumarten 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Castanea sativa (Marone oder Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus laevis (Flatterulme)
Ulmus glabra (Bergulme)

Baumarten 2. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Ulmus minor (Feldulme)

Straucharten
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataeaus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechplame)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckekirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Ribes rubrum (Schwarze Johannisbeere, Wildform!)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere, Wildform!)
Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Salix fragilis (Bruch-Weide)
Salix pentandra (Lorbeer-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Obstbäume
Obstbaum, alte Lokalsorten

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Katasternachweis
Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage: 04.07.2023

Minden, den 22.04.2025

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag

gez. Meier — Siegel

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rahden hat am 28.09.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Rahden, den 28.04.2025

gez. Spilker
Schriftführer

gez. Honsel
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Rahden, den 28.04.2025

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Drunagel — Siegel
Der Bürgermeister

Veröffentlichung / Öffentliche Auslegung
Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "Gewerbegebiet Rahden-West" zugestimmt und seine Veröffentlichung/öffentliche Auslegung beschlossen.
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.02.2025 bis 05.03.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am 31.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Rahden, den 28.04.2025

Siegel

gez. Honsel — Der Bürgermeister
gez. Spilker — Schriftführer

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Stadt Rahden am 10.04.2025 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 28.04.2025

gez. Dreyer
Schriftführer

gez. Honsel
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rahden, den 10.06.2025

gez. Honsel — Siegel
Der Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Rahden vom 10.04.2025 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Rahden, den 28.04.2025

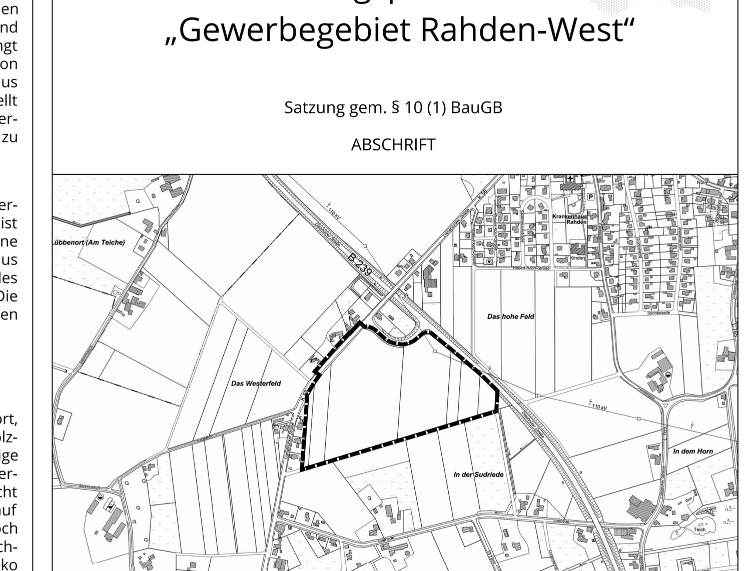
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Drunagel — Siegel
Der Bürgermeister

Stadt Rahden

Bebauungsplan Nr. 106
„Gewerbegebiet Rahden-West“

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

ABSCHRIFT



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

13.03.2025

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de