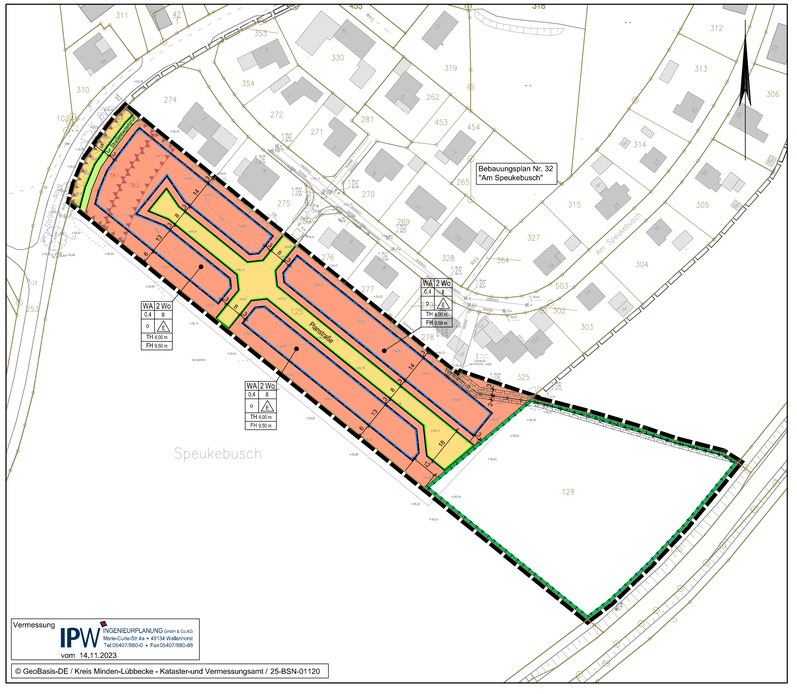


Planzeichenerklärung

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
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Abmarkung
- Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
- 12 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA 2 Wo — Allgemeine Wohngebiete mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textliche Festsetzungen)

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

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH maximale Traufhöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße
- FH maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Regenwasser)

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen; hier: Straßenbegleitgrün

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)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TG 1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereich zur passive Schallschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen
– Schank- und Speisewirtschaften sowie
– nicht störende Handwerksbetriebe
sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Traufe- und Firsthöhe (TH u. FH) darf nicht überschritten werden.
Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzte Traufe- und Firsthöhe ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA haben die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 545 m² je Einzelhausgrundstück einzuhalten. Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße ist nicht zulässig.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Gestaltung von Erschließungsflächen
Zufahrten, Plätze und Wege sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Rasengittersteine).

5.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die festgesetzte Fläche ist als Versickerungsbecken anzulegen und zu einem Extensivgrünland zu entwickeln, Der Saumstreifen der Gehölzbestand am südöstlichen Rand der Fläche sind zu erhalten.
Zur Herrichtung des Extensivgrünlandes hat eine Einsaat mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung (zertifiziert nach RegioZert oder VWW-Regiosaaten) zu erfolgen. Die anschließende extensive Dauergrünlandbewirtschaftung ist nach den folgenden Maßgaben durchzuführen:
– keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen etc.) vom 15.03. bis zum 15.06.,
– anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen,
– keine Veränderung des Reliefs (z. B. Auffüllen von Boden),
– kein Pflegeumbruch / keine Erneuerung der Grasnarbe (Nachsaaten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde),
– keine Düngung (eine „Erhaltungsdüngung" ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig),
– keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

6. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei sind die Vorgaben der nordrheinwestfälischen Bauordnung zu beachten (§ 42a BauO NRW).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete teilweise überschritten.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche (TB)	
			TB 1	TB 2
Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden zur K 67 *)	EG u. OG	III	II
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	III	II
	Rückseiten der Gebäude *)	EG u. OG	II	-

*) Erläuterungen/Definition:
Fassaden zur K 67 — Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden — Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude — Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade ohne eine Festsetzung *) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

7.2 Außenwohnbereiche
a) Im Teilbereich TB 1 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schalltabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schalltabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der K 67) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im direkten Nahbereich der zu schützenden Fläche verstanden werden.
b) Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

7.3 Hinweis
Abweichungen von den v. g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den Randbereichen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hat eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen als geschlossener Sichtschutz unter Berücksichtigung der Vorgaben der §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW zu erfolgen. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung-" zu entnehmen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen
Auf den privaten Grundstücken im WA sind pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmalkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung-" zu entnehmen.

8.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen und Pflege
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch".

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

2.1 Dachform
Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig. Die Vorgaben zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassenüberdachungen sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Einzelgaragen gemäß § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO.

2.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
Im Plangebiet sind Dachaufbauten, -einschnitte, Erker und Frontspieße zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht übersteigen. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortgang ein Mindestabstand 2,00 m sowie vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 0,80 m eingehalten wird.
Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) bzw. ein Frontspieß zulässig.

2.3 Staffelgeschosse
Im Plangebiet sind Staffelgeschosse zulässig, die an allen Seiten mindestens 1 m von der Vorderkante des Gebäudes zurückspringen.

3. ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

Im Plangebiet ist pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

Einfriedungen im Vorgartenbereich
Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront/Baufluch, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung-" zu entnehmen. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäume) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind,
Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 1,20 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. RISIKOGEBIETE AUSSERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN (§ 78b WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG mit geringer Wahrscheinlichkeit (> HQ500). Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Risikogebietes ist möglich. Nach § 78b (1) WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Ausführungsplanungen sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen, um eine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses bei extremen Regenereignissen (HQ>500) zu vermeiden.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 108) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) sowie die genannten Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Rahden im Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

2. ARTENSCHUTZ

2.1 Vermeidungsmaßnahmen
a) Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedeckten) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
b) Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
c) Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind, Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

2.2 Außenbeleuchtung
Auf eine nächtliche Beleuchtung innerhalb des Plangebietes und angrenzend geplanter/vorhandener Gehölzbestände sollte verzichtet werden. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

3. IMMISSIONEN

3.1 Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzlerhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Zur vorliegenden Planung wurde eine Prognose von Geruchsimmissionen erstellt (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023).

3.2 Lärm-/Abgasimmissionen aus dem Flugverkehr
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm- / und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden können.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Mit Schreiben vom 11.01.2024 hat der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass auf Luftbildern anhand von Bewuchsmerkmalen Anomalien im Bereich des Plangebietes zu erkennen sind. Es handelt sich dabei wahrscheinlich um mittelalter- bis neuzeitliche Ackerbaureliktе wie Wölbäcker und/oder Beetparzellen. Da in der Umgebung auch Hinweise auf wüst gefallene Hofstellen vorhanden sind, in deren unmittelbarer Umgebung derartige Strukturen liegen, ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.
Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 (5) DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.
Um dem nachzukommen und im Genehmigungsverfahren zur Betroffenheit von Bodendenkmälern Stellung nehmen zu können, sind die Bereiche, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen.
Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.
Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Die Baggersondagen sind von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 (1) DSchG NRW einzuholen hat. Eine - unvollständige - Liste von archäologischen Fachfirmen wird dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würde der LWL in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Der Vorhabenträger wird daher gebeten, sich frühzeitig mit dem LWL in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org). Für die Baggersondagen ist ein Kettenbagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher 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 müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden. Die Kostentragungspflicht für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips" gem. § 27 (1) DSchG NRW dem Vorhabenträger zu. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

5. PFLANZENLISTE -EMPFEHLUNG-

Baumarten:
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Straucharten:
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

6. GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

Bezüglich der Gestaltung der Außenanlagen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 verwiesen, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen
1, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2, zu begrünen oder zu bepflanzen sind,
soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen stellt dabei keine andere zulässige Verwendung dar.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Stadt Rahden am 28.09.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB beschlossen.

Rahden, 22.01.2026
Der Bürgermeister - In Vertretung

gez. Drunagel ..... gez. Horstmann .....
Bürgermeister/in — Schriftführer/in

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis
Stand: 19.05.2025 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, 14.01.2026
Der Landrat — Im Auftrag gez. C. Meier .....
(Siegel) — Kataster- und Vermessungsamt

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

In der Sitzung am 26.06.2025 hat der Rat der Stadt Rahden dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" nebst Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse, der Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ist am 27.06.2025 in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Zeit vom 01.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025 bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Rahden, 22.01.2026
Der Bürgermeister — In Vertretung gez. Drunagel .....
(Siegel) — (Drunagel)

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 11.12.2025 hat der Rat der Stadt Rahden nach Prüfung der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rahden, 22.01.2026

gez. F. Haase ..... gez. Rehling .....
Bürgermeister/in — Schriftführer/in

Übereinstimmung Veröffentlichungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, 22.01.2026
Der Bürgermeister — In Vertretung gez. Drunagel .....
(Siegel) — (Drunagel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 27.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" ist somit am 27.02.2026 in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, 09.03.2026
Der Bürgermeister — In Vertretung gez. Drunagel .....
(Siegel) — (Drunagel)

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

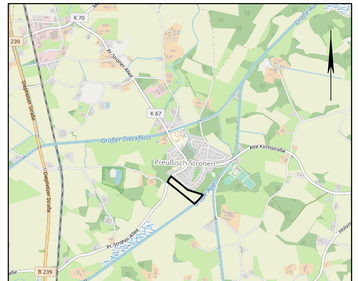
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) mit Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zuletzt geänderten Fassung



Übersichtskarte M. 1:20.000 © 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		Datum	Zeichen
gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	09.2025	Da
	gezeichnet	09.2025	Ber
	geprüft	12.2025	Da
Wallenhorst, 11.12.2025 Matthias Desmarowitz	freigegeben	12.2025	Dw

Pfad: H:\RAHDEN\223317\PLAENE\BP\bp_bplan-108_06_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Stadt Rahden
Bebauungsplan Nr. 108
"Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT — Maßstab 1:1.000