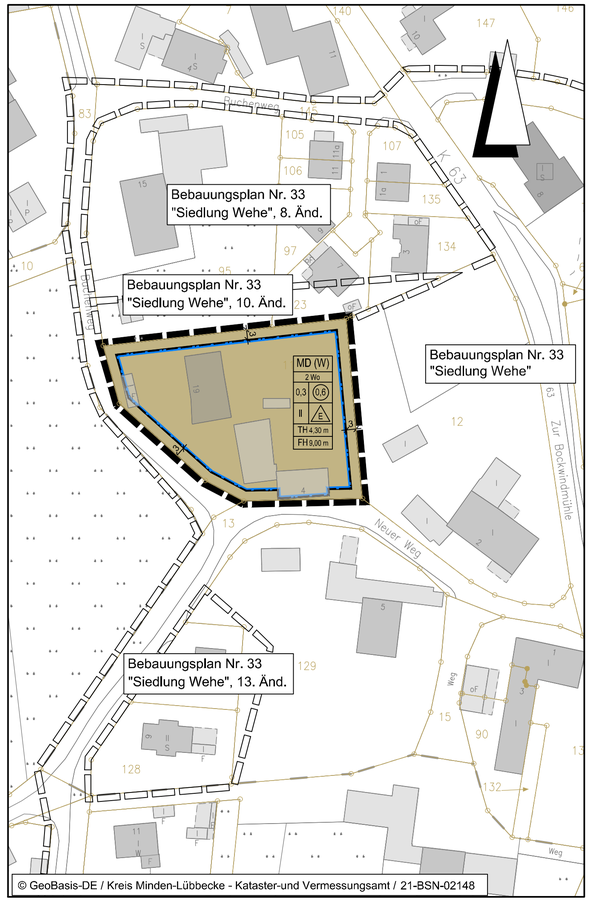



## Planzeichenerklärung

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
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

MD (W) 2 Wo — Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen mit max. 2 Wohnungen / Einzelhaus

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

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschossflächenzahl
- TH maximale Traufenhöhe 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

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Dorfgebiet ‚MD (W)' sind die gemäß § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) dürfen nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen 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. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Abstandsflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind die gemäß § 23 (5) Satz 1 u. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen / baulichen Anlagen (Garagen u. Carports) ausgeschlossen.

### 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes haben die Baugrundstücke eine Größe von mind. 700 $m^2$ je Einzelgrundstück einzuhalten. Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen ist nicht zulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 6. MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Gestaltung Außenanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen auf max. 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01.März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Pro angefangene 100 $m^2$ überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze aus der Artenliste lt. folgendem Punkt auszuwählen. Darüber hinaus können auch regionaltypische, hochstämmige Obstbäume (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm) gepflanzt werden.

7.2 Artenliste
**Bäume** (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm)
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Erle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)

7.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

### 1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe".

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

Im MD (W) sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit 25° bis 45° zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

### 3. EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baulucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) nur bis max. 1 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) sowie Eiben (taxus baccata) und Lärchen (larix kaempferi, larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

### 4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

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

## HINWEISE

### 1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 33 „Siedlung Wehe") für diesen Teilbereich außer Kraft.

### 2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Konzepte und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Rahden im Bauamt eingesehen werden.

### 3. BODENDENKMÄLER

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 4. LANDWIRTSCHAFSTLICHE IMMISSIONEN

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen sind als bekannt vorauszusetzen und als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Einschränkungen bzw. Einsprüche gegen die Betriebe sind daher ausgeschlossen, solange diese gemäß guter fachlicher Praxis bewirtschaftet werden.

### 5. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Von dem Planungsvorhaben ist die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Rahden-Wehe mit der Verordnung vom 06. Februar 1980 betroffen. Die Genehmigungs- und Verbotstatbestände dieser Verordnung sind zu beachten.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Katasternachweis

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 02.08.2021 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 09.03.2022

Kreis Minden-Lübbecke
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
im Auftrage

(Siegel)

*gez. Brackmann*
Unterschrift (Brackmann)

### Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 25.02.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

*gez. Drunagel*
(Drunagel)

### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 01.07.2021 beschlossen worden.

Rahden, den 25.02.2022

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Horstmann*
Schriftführer/in

### Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" ist vom Rat der Stadt Rahden am 01.07.2021 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 25.02.2022

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Horstmann*
Schriftführer/in

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 19.11.2021 bis einschließlich 20.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.rahden.de sowie über das Landesportal www.uvp.nrw.de zugänglich.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.11.2021 gem. § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB bis zum 20.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 25.02.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

*gez. Drunagel*
(Drunagel)

### Satzungsbeschluss

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 24.02.2022 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 25.02.2022

*gez. Dr. Honsel*
Bürgermeister

*gez. Horstmann*
Schriftführer/in

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Siedlung Wehe" ist damit am 25.04.2023 in Kraft getreten.

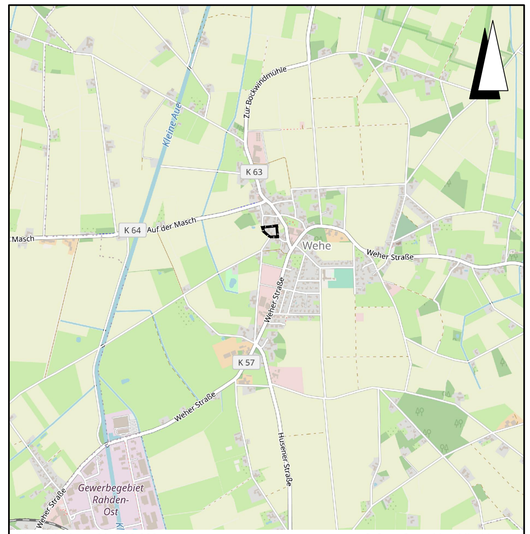
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 02.05.2023

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

*gez. Drunagel*
(Drunagel)




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
*gez. ppa. Desmarowitz*
Wallenhorst, 2022-02-24

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2022-01 | Da |
| gezeichnet | 2022-01 | Ber |
| geprüft | 2022-02 | Da |
| freigegeben | 2022-02 | Dw |

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\221180\PLAENE\BP\bp_bplan-33-15aen_04_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Minden-Lübbecke
# STADT RAHDEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 33
# "Siedlung Wehe", 15. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1:1.000