STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"GERICHTSSTRASSE/GARTENSTRASSE/LANGE STRASSE"

4. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI — Überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- SO — Überbaubarer Bereich, Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

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

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrt

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

- unterirdisch

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)

- Anpflanzungen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Baudenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen – Sortimente (Festsetzungen gem. § 11 BauNVO)

1. Sondergebiet 1 (Verbrauchermarkt)
Innerhalb des SO–1 ist ein Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm zulässig. Im Kernsortiment (Food–Bereich inkl. Getränke, Fleisch, Obst/Gemüse sowie Waschmittel/Kosmetik) ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 qm, im Non–Food–Bereich eine Gesamtverkaufsfläche von 400 qm zulässig.
Im Non–Food–Bereich sind folgende (innenstadtrelevanten) Sortimente zulässig:
a) Textilien, Lederwaren, Schuhe und Bekleidung (inkl. Sportartikel/Sportbekleidung),
b) Haushaltswaren und Hausrat,
c) Elektroartikel (inkl. Radio/TV/Video und EDV–Geräten),
d) Zeitschriften, Bücher, Papier und Bürobedarf sowie Tabakwaren
e) Spielwaren
f) Gesundheit und Körperpflege
g) Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

Bei den Sortimenten zu a bis c darf die max. Verkaufsfläche je Sortimentsbereich 40% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Non–Food–Bereich, also 160 qm nicht überschreiten.
Bei den Sortimenten zu d bis g darf je Sortimentsbereich eine Verkaufsfläche von max. 100 qm nicht überschritten werden, sofern die Gesamtverkaufsfläche je Sortiment im SO–1– und SO–2–Gebiet 150 qm nicht überschreitet.

Weitere innenstadtrelevante Sortimente (siehe Auflistung im Einzelhandelsgutachten Anhang und in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) sind zulässig. Die Verkaufsfläche je Sortiment darf 50 qm nicht überschreiten, wobei die Übergrenze von 400 qm Verkaufsfläche im Non–Food–Bereich insgesamt einzuhalten ist.

2. Sondergebiet 2 (Einzelhandel)
Innerhalb des SO–2 sind Einzelhandelsbetriebe/Verkaufsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 400 qm zulässig.
Es gelten Beschränkungen für folgende Sortimente:
a) Zeitschriften, Bücher, Papier und Bürobedarf sowie Tabakwaren
b) Spielwaren
c) Gesundheit und Körperpflege
d) Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

In diesen Sortimentsbereichen ist je Sortimentsbereich eine Verkaufsfläche von max. 100 qm zulässig, sofern die Gesamtverkaufsfläche je Sortiment im SO–1– und SO–2–Gebiet 150 qm nicht überschreitet.

e) Textilien, Lederwaren, Schuhe und Bekleidung (inkl. Sportartikel/Sportbekleidung)
In diesen Sortimentsbereich ist eine Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.

Für alle anderen zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche ist je Sortimentsbereich eine Verkaufsfläche von max. 200 qm zulässig. Für sonstige Sortimente gilt keine Beschränkung.

3. Sonstige Nutzungsregelungen in den Sondergebieten
– Wohnungen sind ab dem 1. OG zulässig.
– Über die genannten Verkaufsflächen hinaus sind Lagerräume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
– Dienstleistungseinrichtungen sind im SO–2–Gebiet uneingeschränkt zulässig, im SO–1–Gebiet beschränkt sich ihre Zulässigkeit auf max. 40% der Gesamtverkaufsfläche des Non–Food–Bereichs.
– Gastgewerbliche Betriebe sind im SO–2–Gebiet uneingeschränkt zulässig, im SO–1–Gebiet beschränkt sich ihre Zulässigkeit auf max. 40% der Gesamtverkaufsfläche des Non–Food–Bereichs.
– Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet unzulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5) und (6) und 6 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 6 (1) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind im Mischgebiet nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen – (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der Firsthöhe/Dachoberkante ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstückssachse).
Innerhalb des Plangebietes darf die maximale Firsthöhe, gemessen von der Ok. First bis zum o.g. Bezugspunkt, 12,0 m nicht überschreiten. Im Teilgebiet SO 2 darf die Firsthöhe des Hauptfirstes der Gebäude nicht weniger als 10,0 m, gemessen vom o.g. Bezugspunkt, betragen. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen.

§ 4 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Sondergebietsflächen bzw. innerhalb der Stellplatzbereiche sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind auf die vorgeschriebene Anzahl anzurechnen. Das Pflanzbeet pro Baum muss eine Größe von mindestens 5 qm umfassen.
Im Teilgebiet SO 1 sind die nicht mit Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Lüftungsöffnungen etc.) versehenen Abschnitte der nach Norden und Süden orientierten Gebäudefassaden zu einem Anteil von mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge mit Kletter– oder Rankpflanzen in einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu begrünen.
Die in der Planzeichnung eingetragenen Trassen der Versorgungsleitungen sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Pflanzungen im Nahbereich der Leitungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.
Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für abgängige Bepflanzungen sind umgehend entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 5 Stellplätze / Begrenzung der Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
Die Flächen von Kfz–Einstellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. zu befestigen. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplätzen muss mindestens 20% betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Behindertenstellplätze.

B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachformen und –neigungen
Die Dächer der baulichen Anlagen in den SO–Gebieten sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° auszuführen. Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens zwei Metern halten.
Die Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile und bauliche Anlagen gemäß § 20 (4) BauNVO sowie für Sonnenkollektoren und Wintergärten.

Fassaden– und Dachmaterialien
Die Fassaden der Hauptbaukörper in den SO–Gebieten sind nur in Ziegel/Klinker in roten, rotbraunen oder rotbunten Farbtönen zulässig; Kombinationen mit Holzverschalungen, Zinkfalzblechen oder Putz sind zulässig, sofern der Anteil dieser Materialien an jeder einzelnen Fassadenseiten des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als 40% beträgt.
In den SO–Gebieten sind für die geneigten Dächer Dacheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen zulässig. Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. –steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
Für die o.g. Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben im Rahmen der Farbreihe Rot–Rotbraun nach Farbregister RAL 840 HR zulässig. Diese sind: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot).

HINWEISE:

Aufgrund der Existenz von Misch– und Wohngebieten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist eine Warenanlieferung der Einzelhandelsbetriebe mit LKW zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen ggf. möglich:
– lärmarmer Lkw: zusätzlich lärmgeminderte Bremsabluftleitungen und Kleinschalldämpfer für Betriebs– und Feststellbremsventil,
– Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Lkw–Fahrspur und Wohnhaus Nachtigallenweg 3.

Im Bereich freizuhaltender Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

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

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 27.06.2000 beschlossen worden.

Rahden, den

Bürgermeister

Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 27.09.2001 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 11.07.2002 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den

Bürgermeister

Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 09.09.2002 bis 09.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 14.11.2002 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den

Bürgermeister

Schriftführer

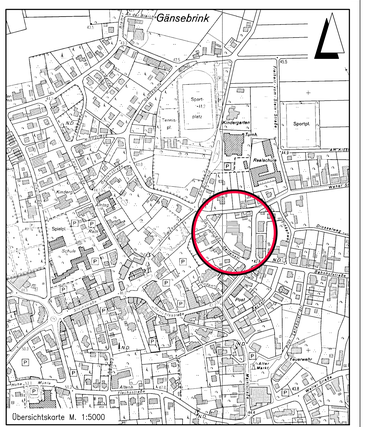
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR, Otto–Lilienthal–Straße 13, 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88	200283	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2002–05	Ev
		gezeichnet	2002–05	Hd
	gez. Eversmann	geprüft	2002–11	Ev
Wallenhorst, den 2002–11–14		freigegeben	2002–11	Ev

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"Gerichtsstraße/Gartenstraße/Lange Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften
4. Änderung

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Unterlage : 1
Blatt Nr. 1(1)

H:/Rahden/200283/Plaene/Bp/B–Plan–U.dwg