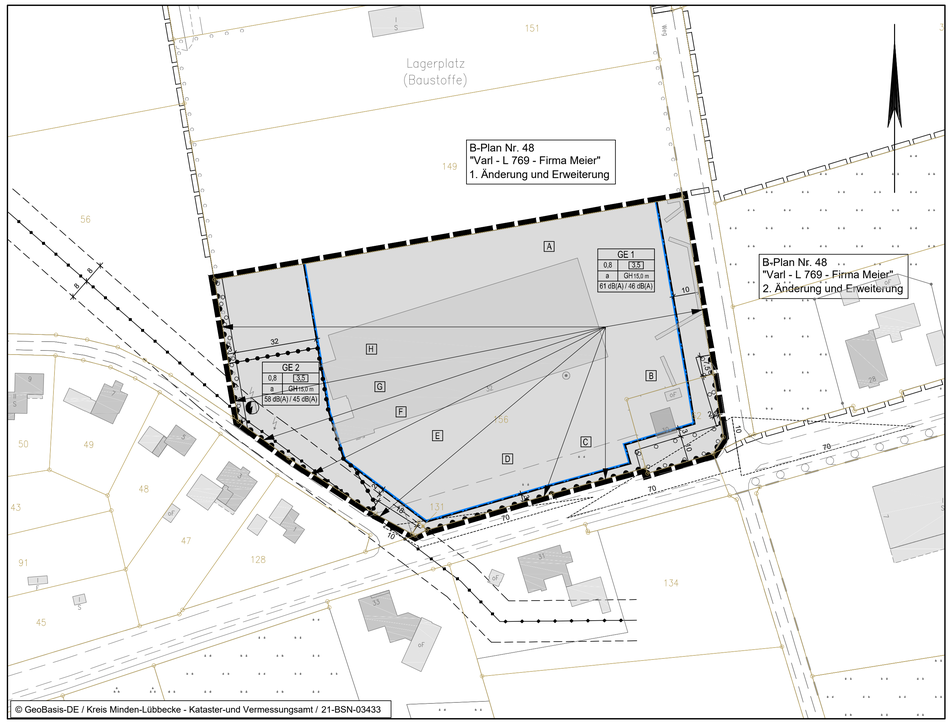


Planzeichenerklärung

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)

- GE 1 Gewerbegebiete

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 3,5 Baumassenzahl
- GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

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

- oberirdisch (10 kV) mit Schutzstreifen

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 61dB(A) / 46dB(A) Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
- A Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 u. 2) gemäß § 8 BauNVO
Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Rahden, Rahdener Liste): Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Uhren, Schmuck, Heimtex., Kurzwaren, Teppiche, Kunstgegenstände, Sanitätswaren, Elektrogeräte, Beleuchtung sind im GE 1 u. 2 gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten / Spielhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen (Peep-Shows und Stripteaselokale), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen sowie Sexkinos sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gliederung des Gewerbegebietes (GE 1 u. 2) gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis H liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)}+L_{(EK,zus)}$ ersetzt werden.

Der Bezugspunkt (Referenzpunkt) der Richtungssektoren hat dabei folgende Lage:
x = 3470822,262; y = 5811930,385

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

2.1 Grundflächenzahl
Im Gewerbegebiet (GE 1 u. 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,1 überschritten werden (0,8 + 0,1 = 0,9).

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzte Gebäudehöhe 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.
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) auf 30 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des GE eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Grenzabstände richten sich nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).

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

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Pflanzflächen für Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.

5. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONS-MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 5.220 Wertpunkten hat durch die Anlage einer arten- und blütenreichen Saumstruktur (Blühstreifen) auf einer Teilfläche von 1.740 m² des Flurstücks 13 der Flur 3 in der Gemarkung Espelkamp im unmittelbaren Anschluss an einen bereits vorhandenen Blühstreifen zu erfolgen.
Diese externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zugeordnet.

HINWEISE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rahden, Lange Straße 9, 32369 Rahden im Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

2. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" für diesen Teilbereich außer Kraft.

3. NACHBARRECHTSGESETZ

Bei der Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW einzuhalten.

4. BODENFUNDE

Sollten farblich und geruchlich auffällige Bodenbereiche oder Geländeauffüllungen im Zusammenhang mit Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

5. BAUHÖHENBEGRENZUNG

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Sofern in folgenden Bauverfahren - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben - jedoch Bauhöhen von 60 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, werden die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung West zugeleitet.

6. VORGABEN FÜR MASSNAHMEN ENTLANG DER LANDESSTRASSE

- Entlang der Varler Straße (L 769) ist lückenlos innerhalb des Pflanzstreifens eine Einzäunung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu erstellen, um eine Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes von der Landesstraße aus generell zu unterbinden und um eine klare Grenze für die Unterhaltung des Straßengebietes herzustellen.
- Entlang der freien Strecken von Landesstraßen sind die gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW § 25 Abs.1 (bauliche Anlagen) in Verbindung mit § 28 (Anlagen der Außenwerbung) zwingend zu berücksichtigen und im B-Plan aufzuführen.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 769 darf durch die spätere Nutzung nicht beeinträchtigt werden.
  Evtl. bebauungsplanbedingte bauliche/verkehrsregelnde Veränderungen/Ergänzungen/Nach-forderungen/ etc. im Erschließungsbereich mit der L 769 erfolgen durch die und zu Lasten der Stadt.
- Der Straßenbauverwaltung dürfen aus dem Vorhaben resultierend keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dies impliziert ebenfalls die Unterhaltungsmehraufwendungen.
- Jegliche Immissionsschutzforderungen, die sich infolge der beabsichtigten Flächenfestsetzung ergeben, werden von hier nicht anerkannt, d. h. aus dem B-Plan heraus können gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden, auch künftig nicht.

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: 20.12.2021 überein.

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

Minden, den 05.10.2022

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

(Siegel)

gez. Ch. Meier
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 05.04.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 16.12.2021 beschlossen worden.

Rahden, den 05.04.2022

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" ist vom Rat der Stadt Rahden am 16.12.2021 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 05.04.2022

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 03.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 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 31.01.2022 gem. § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB bis zum 04.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 05.04.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 31.03.2022 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 05.04.2022

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Varl - L769 - Firma Meier" ist damit am 07.10.2022 in Kraft getreten.

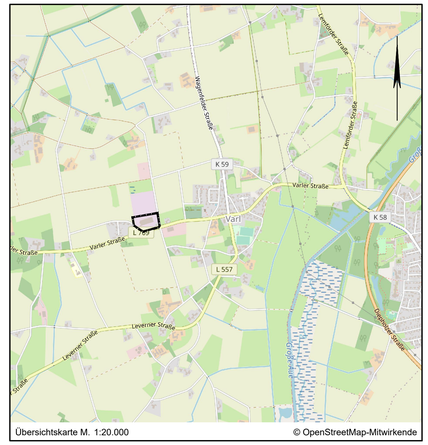
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 10.10.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Maria-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2022-03	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	2022-03	Ber
	geprüft	2022-03	Da
Wallenhorst, 2022-03-31	freigegeben	2022-03	Dw

Pfad: H:\RAHDEN\221562\PLAENE\BP\bp_bplan-48-3aen_04_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Stadt Rahden
Bebauungsplan Nr. 48
"Varl - L 769 - Firma Meier", 3. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 2023-06-20 Speicherdatum: 2023-06-20