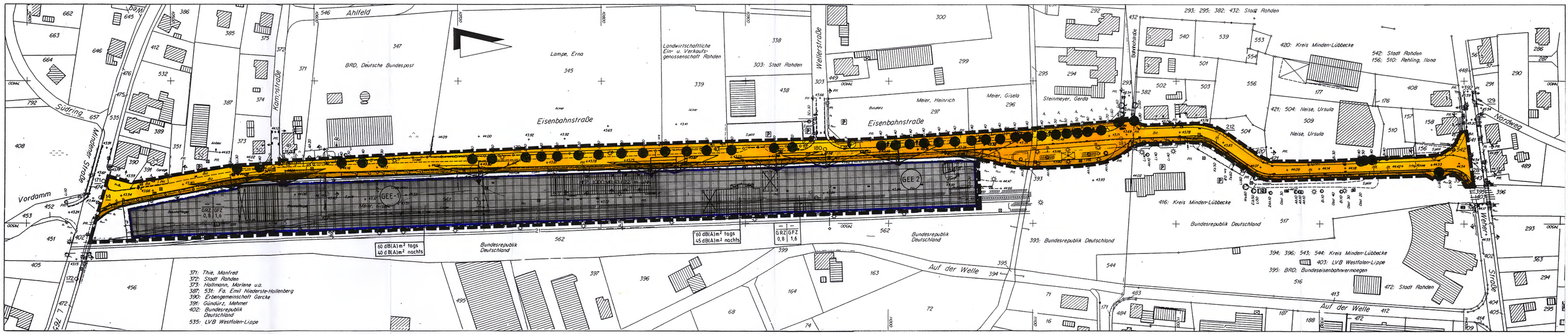
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 59
"ÖSTLICHE EISENBAHNSTRASSE"



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
- 60 / 25 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstückennummer
- 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

- GEE 1 / GEE 2 — überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. § 2 der textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Baugrenze

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- zu erhaltende Einzelbäume gem. §9(1) Nr.25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- 60 dB(A)/m² tags 45 dB(A)/m² nachts — Flächenbezogene Schallleistungspegel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K) von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,5 oberhalb Fahrbahnoberkante gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- proj. Trafostation

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. NW. S. 666)

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

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Entwurf und Ausorbeitung des Planes:

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Hausbahr. 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 21.12.1999

Eversmann

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 19.01.2000 überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 28.04.2000

Kreis Minden-Lübbecke
der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 31. AUG. 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Drumpelt)

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 29.09.1998 beschlossen worden.

Rahden, den 29.09.1998

Bürgermeister

Rotsmitglied Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 29.09.1998 durchgeführt.

Rahden, den 31. AUG. 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Drumpelt)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 25. FEB. 1999 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 25.02.1999

Bürgermeister

Rotsmitglied Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 21.05.1999 bis 21.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 31. AUG. 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Drumpelt)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 21.12.1999 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 21.12.1999

Bürgermeister

Rotsmitglied Schriftführer

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom:
Az.: 35.

Detmold, den

(Unterschrift)

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 59 "Östliche Eisenbahnstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.01.2001 im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.01.2001 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 02.02.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Drumpelt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB) - Firsthöhe
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Firsthöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die max. Firsthöhe bzw. max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Firstoberkante bzw. Dachoberkante, darf 12,0 m nicht überschreiten. Im Einvernehmen mit der Stadt sind hiervon Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB bis zu einer Höhe von 22,0 m für besondere bauliche Anlagen wie Getreidetürme, Silos, Hochregallager zulässig. Dabei darf die durch diese Anlagen/Gebäude überbaute Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes 40% nicht überschreiten.

§ 2 Immissionsschutz - Flächenbezogene Schalleistungspegel
Innerhalb eines Plangebietes dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

§ 3 Vorhandene Bäume
Die in der Planzeichnung eingemessenen und besonders festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b auf Dauer zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18092 anzuwenden. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Zu- und Abfahrten
Von bzw. zur Eisenbahnstraße sind aus den Gewerbegebieten nur dort Zu- und Abfahrten zulässig, wo in der Planzeichnung Sichtdreiecke eingetragen sind. In den übrigen Bereichen der Gewerbegebiete gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

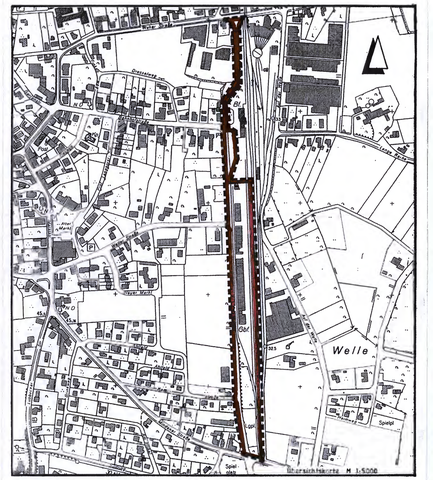
§ 5 Nutzungsregelungen
Innerhalb des Plangebietes gelten folgende Nutzungsregelungen gem. § 1 (4) und (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO:

1. Innerhalb des Plangebietes gelten für Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher folgende Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenbegrenzungen:
   a) Zulässigkeit eines Haus- und Gartenmarktes (Q-ner Markt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m² einschließlich eines überdachten Freilagers; die Zulässigkeit von Randsortimenten wird auf eine max. Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt.
   b) Zulässigkeit eines Baumarktes (in Zuordnung zum vorhandenen Baustoffhandel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m² und einer Begrenzung der Randsortimente auf max. 100 m². Die Zulässigkeit eines Baustoffhandels bleibt von dieser Regelung unberührt.
   c) Über die vorgenannten Betriebe einschl. Randsortimente hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten im Plangebiet zulässig:
      - Oberbekleidung/Wäsche/Textilien (mit Ausnahme von Arbeitskleidung und Reiterbedarf)
      - Schuhe/Lederwaren (mit Ausnahme Arbeitsschuhe und Reiterbedarf)
      - Uhren, Schmuck, Optik- und Photoartikel
      - Musikalien, Ton- und Bildträger (z.B. Schallplatten, Videofilme)
      - Möbel (mit Ausnahme Gartenmöbel)
      - Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte einschl. elektrischer Haushaltsgeräte
      - Geschenkartikel
      - elektronische Unterhaltungsgeräte (z.B. Radio-, HiFi-Geräte, Fernseher, Videogeräte), Computer und Zubehör, Datenverarbeitungsgeräte
      - Schreibwaren und Bücher (mit Ausnahme bau- und gartenbezogener Fachzeitschriften/Fachbücher)
      - Drogerieartikel/Wasch- und Reinigungsmittel/Arzneimittel
      - Papier/Papierwaren/Schreib- und Zeichenmaterial
      - Nahrungs- und Genußmittel jeglicher Art
      - Sportartikel/Spielwaren mit Ausnahme von Gartenspielgeräten
2. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) und Videotheken gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO generell nicht zulässig.
3. Innerhalb des Plangebietes ist Wohnnutzung generell unzulässig.
4. Im Plangebiet gilt als zeitliche Beschränkung der Anlieferung und der Nutzung der Einstellplätze: nicht vor 6.00 Uhr morgens und nicht nach 20.00 Uhr abends

§ 6 Pflanzbindung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB
Die Grundstücke im Plangebiet sind von den Nutzern/Grundstückseigentümern an der Ostseite (zum verbleibenden Bahngelände) mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen in einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Endwuchshöhe von mind. 2 m einzugrünen.
Soweit bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenze eine Hecke nicht angelegt werden kann, sind die zur Bahn gelegenen Gebäudeseiten mit Kletterpflanzen/Rankgewächsen auf mindestens 2/3 der Gebäudeseite einzugrünen.
Sofern die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber der Bahnfläche durch eine Einfriedigung erfolgt, so ist diese in einer Höhe von mindestens 1,80 m zu errichten und auf ihrer gesamten Länge mit Kletterpflanzen/Rankgewächsen einzugrünen.
Der Erhalt der o.g. Bepflanzungen ist durch dauerhafte Pflege sicherzustellen. Ebenso ist in Abstimmung mit der Bahn sicherzustellen, daß die notwendigen Abstände zum Gleiskörper eingehalten und Beeinträchtigungen des Schienenverkehrs vermieden werden.

Hinweise

1. Flächenbezogener Schalleistungspegel (Immissionsschutz)
   Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der wahre Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige Einrichtungen sowie durch die zeitliche Einschränkung (bei der Abgabe von Emissionen) erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch die Gebäudestellung oder die Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA Lärm 1998 beeinflußt.
2. Sichtdreiecke
   Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind zur Freihaltung einer ausreichenden Sicht von jedweden Sichthindernissen dauerhaft freizuhalten (Sicherstellung einer ausreichenden Sichtauf die Einfahrten kreuzende Fußgänger und Radfahrer sowie den Fahrzeugverkehr in der Eisenbahnstraße)
3. Altlasten
   Aufgrund möglicher Verunreinigungen des Untergrundes sind alle Erdbewegungen von den ausführenden Firmen hinsichtlich der Untergrundbeschaffenheit zu dokumentieren. Sollte hierbei eine Verunreinigung angetroffen werden, so ist dieses dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke unverzüglich anzuzeigen.
4. **Bahnanlagen**
4.1 **Entlang der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebs verwechselt werden oder zur Blendung des Fahrpersonals führen können.**
4.2 **In den Flächen der DB AG können Betriebsanlagen (z.B. Kabel) vorhanden sein, die bei jeglichen Bau- oder Erdarbeiten in den angrenzenden Bereichen zu schützen sind; vor Durchführung solcher Arbeiten ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen.**
4.3 **Für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Grenze zu den Bahnanlagen sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung, bei Anpflanzungen das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.**
4.4 **Auf die Bahnanlagen darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden.**



STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR.59
"ÖSTLICHE EISENBAHNSTRASSE"
URSCHRIFT

10 20 40 100 m **Maßstab 1:1000**