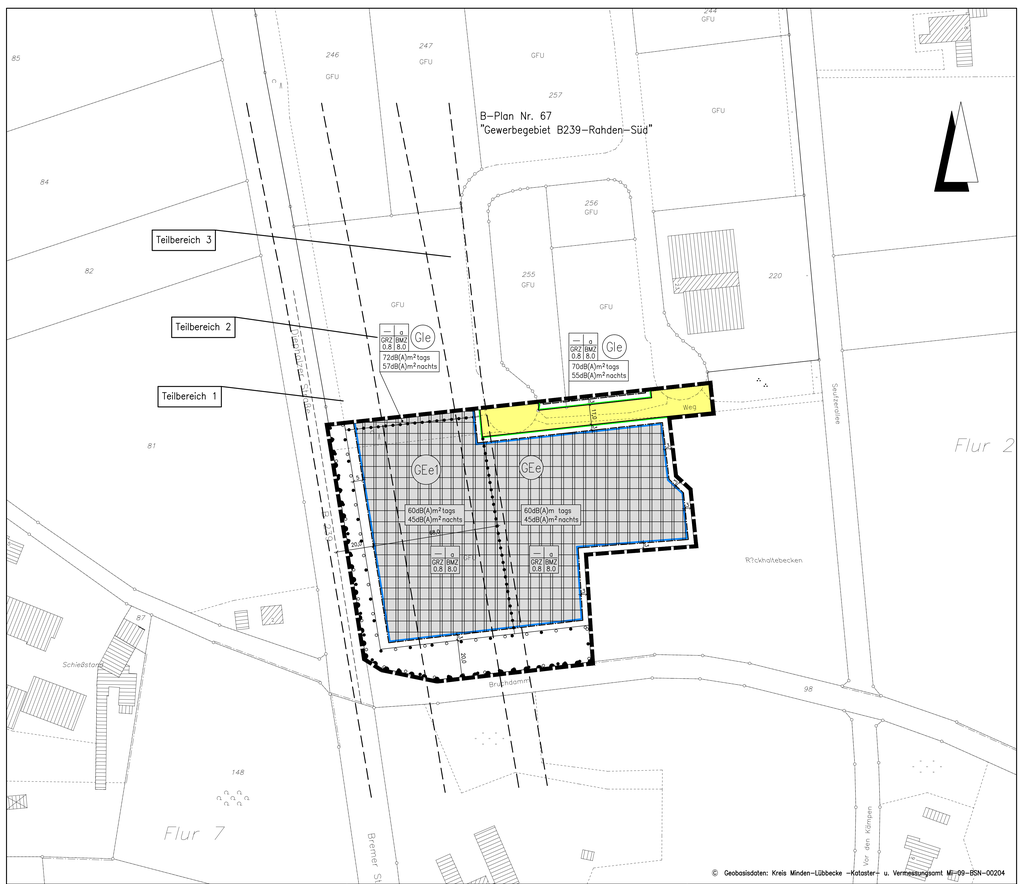
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"GEWERBEGEBIET B239–RAHDEN–SÜD"
1. ÄNDERUNG



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
- Wohngebäude mit Hausnummern
- 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
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GEe — überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich
- GEe — überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1f der Textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich
- GIe — überbaubarer Bereich eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

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

- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- BMZ — Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

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

- a — abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der BauONRW
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 60dB(A)/m² tags 45dB(A)/m² nachts — immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen in den Gewerbe– und Industriegebieten (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

a) Gliederung durch Emissionskontingente (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK 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
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall–Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall–Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der 'wahre' Schall–Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA–Lärm beeinflusst. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

	Raum–nutzung	Teilbereich Ausweisung		
		1 GE	2 GE	3 GE
Einstufung Lärmgegen–bereiche (LPB)	Vorder– und Seitenfronten der Gebäude(erforderliches R'w,res,)	Wohnen/ Büro	LPB V 45/40	LPB IV 40/35	LPB III 35/30

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. 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.

c) Art der Nutzung (Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1(4) und (5) und 8 und 9 BauNVO)
Innerhalb der Gewerbegebiete und Industriegebiete sind unter Beachtung der Vorschriften zu Absatz a) sowie der nachfolgenden Vorschriften zulässig:
– Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
– Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude
– Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig.

d) Einzelhandel (Regelung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) und (5) BauNVO)
Einzelhandel ist nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben sowie als Produktionsverbindungshandel zulässig. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens deutlich untergeordnet sein – kleiner als 40%. Ausgenommen von diesen Regelungen in Satz 1 und 2 ist der KFZ– und Zweiradhandel einschl. Zubehörhandel. Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.

e) Vergnügungsstätten (Regelung nach § 1 (5) und (6) BauNVO)
Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken), nicht zulässig.

f) Wohnungen (gem. § 8 (3) und § 9 (3) BauNVO i.V.m. § 1(6) Nr. 2 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind im Bereich GEe 1 unzulässig.

g) Windkraftanlagen (Regelung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) und (5) BauNVO)
Windkraftanlagen sind im Plangebiet unzulässig / im Bereich GEe 1 hingegen unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die festgesetzte Firsthöhe definiert sich als das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugs–Höhenpunkt und der Oberkante der Dachhaut (Flachdach) bzw. dem Schnittpunkt der Sparrenoberkanten im First (Satteldach). Bei Höhenfestsetzungen mit Angabe der Bezugshöhe „OK Straße" liegt der Bezugs–Höhenpunkt im Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die hierauf bezogene max. Gebäudehöhe darf 15,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen von den festgesetzten Höhenmaßen können gewährt werden für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be– und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc.; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 10% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahlen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
Die Grundflächenzahlen werden als Obergrenzen festgesetzt; die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 10 % überschritten werden.

§ 4 Bodenversiegelung (gem. §9 (1) Nr.20 BauGB)
Die im Gewerbegebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25% der zu befestigenden Flächen anzulegen.

§ 5 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 6 BauONRW eingehalten werden müssen.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a)
a)
Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Sorten anzupflanzen (Pflanzenliste siehe nachfolgend)

Baumarten:		Strauchar ten:	
Stiel–Eiche	Quercus robur	Faulbaum	Frangula alnus
Rot–Buche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus spec.
Moor–Birke	Betula pubescens	Brombeere	Rubus fruticosus
Sand–Birke	Betula pendula	Ohr–Weide	Salix aurita
Zitter–Pappel	Populus tremula	Grau–Weide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heidelbeere	Vaccinium myrtillus

b)
Die vorgenannten Pflanzen sind auch für die Flächen mit Pflanzbindungen zu verwenden und zu einer dichten Sichtschutzhecke zu entwickeln.
Alle festgesetzten Neuanpflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind entsprechende Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

c)
Diese Pflanzflächen dürfen nicht durch Grundstückszufahrten und –abfahrten unterbrochen werden. Nebenanlagen sind in diesen Pflanzflächen unzulässig.

B: Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Baukörper–/Fassadengliederung
Fassadenfronten über 50 m Länge sind deutlich durch Gebäudefugen bzw. bauliche Vor– oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Alternativ ist eine Gliederung bzw. Auflockerung auch durch eine farbige Gestaltung oder durch Begrünung der Fassaden möglich.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen vertikal max. 2 m über die vorhandene Trauf– bzw. Gesimshöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen, z.B. an oder auf Gitterträgern oder Masten, darf max. 12 m betragen.
Die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der straßenseitigen Ansichtsflächen der Erdgeschossbereiche der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

Freileitungen
Freileitungen sind innerhalb des Plangebiets unzulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Begrünung Fassaden
Es wird empfohlen, Gebäudefassaden ohne Öffnungen mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, wilder Wein etc.) sowie die Baugrundstücke an ihren seitlichen und hinteren Grenzen durch eine mindestens 3 m breite Pflanzung standortheimischer Gehölze einzugrünen.

2. Bauverbotszone
Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 239 und der Landesstraße 765 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 FStrG, § 28 LVm. § 25 StrWG NRW).

3. Baubeschränkungszone
In einem Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 239 und der Landesstraße 765 außerhalb der Ortsdurchfahrten bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 9 FStrG, § 28 LVm. § 25 StrWG NRW).

4. Einfriedung zur Bundesstraße
Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 239 und die Landesstraße 765 angrenzen, sind außerhalb der Ortsdurchfahrten entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

5. Immissionen Bundesstraße und Landesstraße
Von der Bundesstraße 239 und der Landesstraße 765 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Bauhöhenbeschränkung
Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Bei Bauhöhen von mehr als 30 m über Grund (auch durch Nebenanlagen) ist die Wehrbereichsverwaltung West im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7. Aufhöhung Gelände
Die an der östlichen B–Plangrenze tiefer liegenden geplanten Grundstücke müssen auf mindestens 44,30 m NN um maximal t. = 0,4 m aufgehöht werden, um die Oberflächenentwässerung an den geplanten Regenwasserkanal höhenmäßig anschließen zu können.
Im südöstlichen Bereich der Erschließung ist ebenfalls wegen der geringen Kanalüberdeckung eine Geländeaufhöhung auf 43,6 m NN um max. 0,4 m erforderlich.

8. Baufeldräumung – Begrenzung
Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Anfang Februar erfolgen. Sollen vor Ende der Brutsaison Erdarbeiten durchgeführt werden, muss vorher in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein mögliches Vorkommen von Nestern/Brutrevieren auf der Fläche geprüft werden

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

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 Stand: 16.02.2009 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 24.3.10

Siegel

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrag
gez. Kleine

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunogel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Änderungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 16.03.09 beschlossen worden.

Rahden, den 16.03.09

Bürgermeister

Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 16.03.09 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunogel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Änderungsplan ist vom Rat der Stadt am 07.10.09 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 07.10.09

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Änderungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gem§§ § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23.11.09 bis 23.12.09 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunogel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsplan ist gem§§ § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 18.03.10 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 18.03.10

Bürgermeister

Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiete B 239 Rahden–Süd" ist gem§§ § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunogel)

Kreis Minden–Lübbecke
Kataster– und Vermessungsamt

Bezirksregierung Detmond
Dez. 33

Liegenschaftskataster
Vermessungswesen

Auszug aus: Deutsche Grundkarte - Zusammenschnitt -

Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen und die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerbehördlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.

Übersichtskarte M. 1:5000

Lage im Raum: Rahden

Blattname: Espelkämper Feld, Stelle
DGK5 7208 Bw, 7408 Bw
Maßstab 1: 5000

Vergr'stufe: aus 1: 5000
Flurstücksnummer: B-Plan Nr. 67 Augsberg am :

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Werner-Eckert-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel.:054071/880-0 • Fax:054071/880-88	bearbeitet	2009–02	Ev
	gezeichnet	2009–02	Hd
gez. Eversmann	geprüft	2009–11	Ev
Wallenhorst, 2010–03–18	freigegeben	2010–03	Ev

Plan–Nummer: H:\ANDEN\2090607\ABGABE\ap_ABSCHRIFT–tplan.dwg(Layout1 - (01–1–0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet B239–Rahden–Süd" 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2010–09–28 | Letztes Speicherdatum: 2010–09–13