STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"GEWERBEGEBIET RAHDEN-SÜD"
2. Änderung und Erweiterung



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 / 12 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 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)

- überbaubarer Bereich
- (GEE) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 1 der Textl. Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

2. 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
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 NBauO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg

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

- öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB — Regenrückhaltebecken

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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzwall h= 1.50m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 65dB(A)/m² tags / 45dB(A)/m² nachts — Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO)

1. Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.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.

Teilflächen	L_{EK}, tags (dB(A)/m²)	L_{EK}, nachts (dB(A)/m²)
TF 1	59	44
TF 2	59	44
TF 3	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (diese wird beim Bauamt der Stadt Rahden bereit gehalten).

2. Nutzungsregelungen (§ 9 Abs.1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 u. § 1 Abs.4, Abs.5 u. Abs.6 BauNVO)

a) Allgemein zulässig sind innerhalb des Gewerbegebietes -unter Beachtung der Vorschriften unter 1.- folgende Betriebe, Anlagen und Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

b) Die gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig (Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, soweit diese dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig sind folgende Nutzungen:
- Tankstellen,
- Windkraftanlagen
- Biogasanlagen,
- großflächige Freiflächensolaranlagen
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO) (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken).

d) Einzelhandel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (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.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
Der für die Bestimmung der Gebäudehöhe eines Gebäudes relevante Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Straße mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) .
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf 15,0 m, gemessen von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Firstoberkante, 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 (§ 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 Nebenanlagen (§§12 u. 14 BauNVO) sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 10 % überschritten werden.

§ 4 Bodenversiegelung (§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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a) - einschl. der Verwaltung zur Seulzerallee

a) Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Sorten anzupflanzen (Pflanzenliste siehe nachfolgend)

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

b) Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit den o.a- Pflanzen als Sichtschutzhecke zu bepflanzen.
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.

§ 7 Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Das Kompensationsdefizit umfasst insgesamt 73,564 WE (Werteinheiten). Der Ausgleich erfolgt auf Grundlage eines Gesamtmaßnahmenkonzeptes an Fließgewässern der Stadt Rahden.

§ 8 Freileitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (Freileitungen) ist innerhalb des Plangebiets unzulässig.
Gemäß § 31 BauGB sind Telekommunikationslinien gem. § 68 Abs.3 Satz 2 u.3. TKG von dieser Regelung ausgenommen.

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. Freistehende Werbeanlagen, z.B. an oder auf Gittertragern oder Masten (Werbepylone) sind nur dann zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.
Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² je Gewerbegrundstück zulässig. Werbeanlagen und Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.
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.

C. 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. 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.

3. Bauhöhenbeschränkung und Emissionen aus dem Flugbetrieb .
Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtiefflugsystems. 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.
Auf Grund der Lage des Gewerbegebietes ist mit Lärm- und Abgas-Immissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.
Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden in Kenntnis dieses Sachverhaltes nicht anerkannt.

4. Aufhohung Gelände/Profilausgleich Gelände
Innerhalb des Plangebietes ist zwischen dem nordwestlichen Bereich (Abtrag) und dem südöstlichen Bereich (Auftrag) ein Geländeausgleich erforderlich.
Die dazu erforderlichen Höhenveränderungen ergeben sich aus der wasserwirtschaftlichen Vorplanung.

5. Baufeldräumung
Aus Gründen des besonderen Artenschutzes und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG ist die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden etc.) nur außerhalb der Brutzeit, und damit zwischen August und Anfang März, möglich. Müssen die Baufeldarbeiten zwingend während der Brutzeit beginnen, ist vor Beginn der Bauarbeiten durch einen fachkundigen Gutachter zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vögel) im Plangebiet vorkommen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen."

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: 29.08.2011 überein.

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

Minden, den 16.08.2012

Siegel — Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrag
gez. M. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 14.09.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel — gez. Drunagel
(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 29.09.2011 beschlossen worden.

Rahden, den 29.09.2011

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Krämer
Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 29.09.2011 durchgeführt.

Rahden, den 14.09.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel — gez. Drunagel
(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 25.01.2012 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 25.01.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 16.04.2012 bis 16.05.2012 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 14.09.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel — gez. Drunagel
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 04.07.2012 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 04.07.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

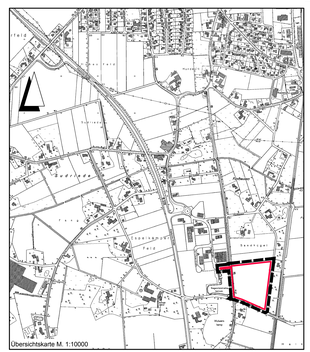
gez. Benker
Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.2012 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 15.11.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel — gez. Drunagel
(Drunagel)


Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Planie/Zumer Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2011-09	Ev
	gezeichnet	2011-09	Wz
gez. Eversmann	geprüft	2012-07	Ni
Wallenhorst, 2012-07-04	freigegeben	2012-07	Ev

Plan-Nummer: H:\BAUDEN\211238\ABGABE\AUSFERTIG\NEDEN.IBPL - 67.2\[BPlan~67~2aen~erw_Abschrift.dwg(Layout1) - {01~1~0}

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet Rahden-Süd", 2. Änderung und Erweiterung
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

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

Letztes Plotdatum: 2012-11-22 — Letztes Speicherdatum: 2012-11-22