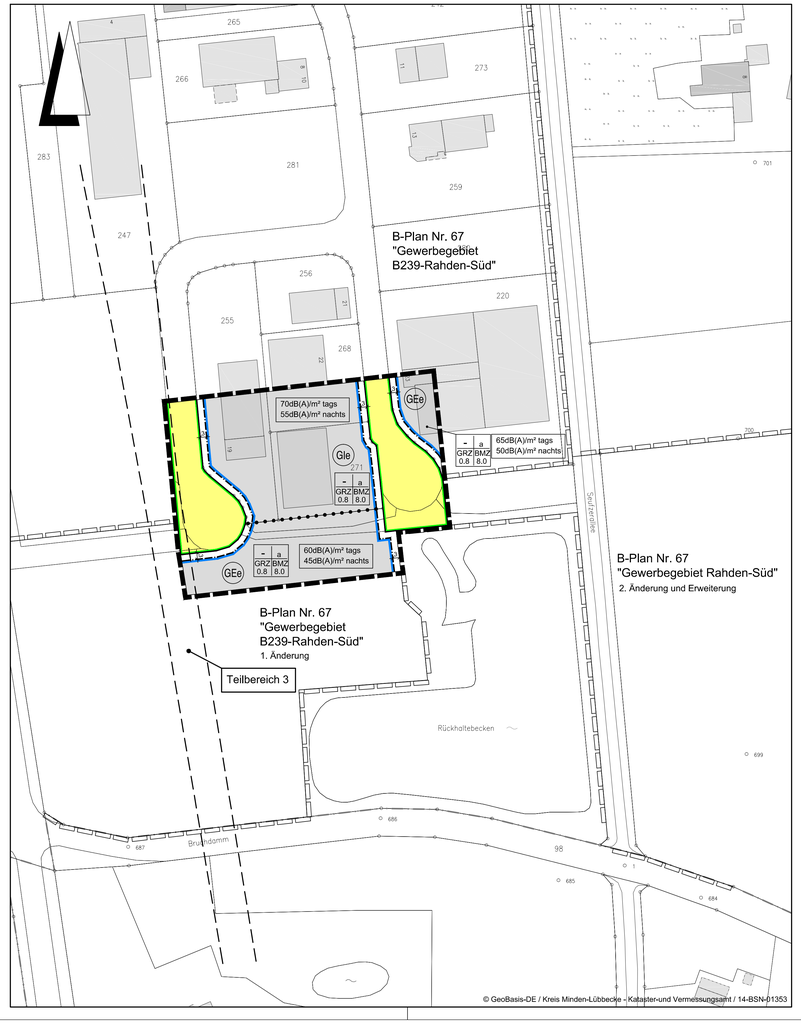
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"GEWERBEGEBIET RAHDEN-SÜD"

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

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

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

- GEe — überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- Gle — überbaubarer Bereich eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

- \- 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

15. Sonstige Planzeichen

- 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 70dB(A)/m² tags 55dB(A)/m² nachts — Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

b) Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 239 - Diephotzer Straße – im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.)

Im Plangebiet (Bereich zur B 239 - s. Planzeichnung) werden in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ttw. überschritten. Es werden maximal aufgerundet 71 / 66 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res angegeben.

		Raumnutzung	Teilbereich III
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfronten der Gebäude (erforderliches R'w,res.)	Wohnen / Büro	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.
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" kann bei der Stadt Rahden, Lange Straße 9, Bauamt, 32369 Rahden, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Hinweis:
Grundlage sind die schalltechnischen Berechnungen zur konzeptionellen Vorplanung „Gewerbegebiet B239 - RahdenSüd".

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) Windkraftanlagen (Regelung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) und (5) BauNVO)
Windkraftanlagen sind im Plangebiet 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 Plangebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25% der zu befestigenden Flächen auszubauen.

§ 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 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" / 3. vereinfachte Änderung treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 67 „Gewerbegebiet B239 - Rahden-Süd" und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67 „Gewerbegebiet B239 - Rahden-Süd" außer Kraft, sofern diese von dem Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderungsplanung erfasst werden.

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. 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
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.

4. Aufhöhung Gelände
Die tiefer liegend 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.

5. 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.

6. DIN-Normen
Es werden textliche Festsetzungen auf Grundlage von DIN-Normen getroffen. Die betreffenden DIN-Normen werden im Bauamt der Stadt zur Einsicht bereit gehalten.

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 Katastemachweis Stand: 14.07.2014 überein.

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

Minden, den 22.07.2014

(Siegel)

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
im Auftrage:
gez. M. Tempelmeier

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.04.2014 gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Alternative mit Schreiben vom 06.03.2014 zur Stellungnahme aufgefordert.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diese Änderung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 03.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung genehmigt.

Rahden, den 03.07.2014

Bürgermeister

Schriftführer/in

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.07.2014 in Kraft getreten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

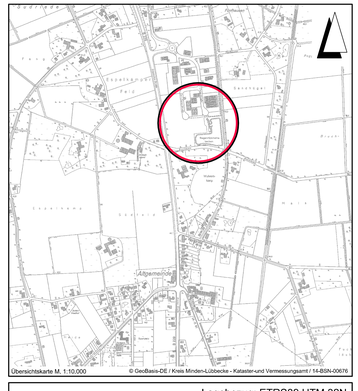
Verletzung von Vorschriften

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen.
Innerhalb der Frist von einem Jahr seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.0540/7080-0 • Fax:0540/7080-88	bearbeitet	2014-02	Koe
	gezeichnet	2014-02	Hd
	geprüft	2014-07	Koe
	freigegeben	2014-07	Ev
Wallenhorst, 2014-07-03	*gez. Eversmann*		

Plan-Nummer: H:\UW\DEV\214055\PLAENE\BP\bp_bplan~67~3ven_02.dwg[Layout1] – (V1–1–0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67

"Gewerbegebiet Rahden-Süd"
mit örtlichen Bauvorschriften — 3. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

ABSCHRIFT

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

Letztes Plotdatum: 2014-07-29 — Letztes Speicherdatum: 2014-07-18