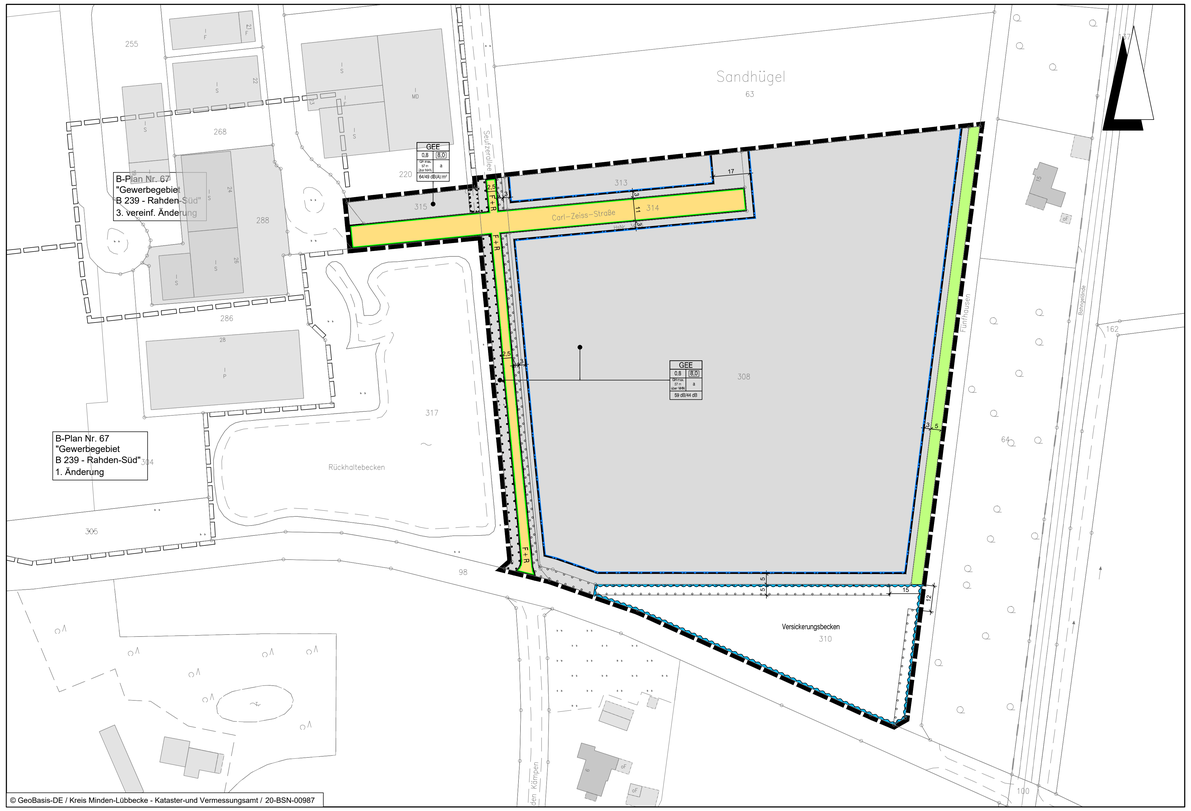


Planzeichenerklärung

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)

- GEE Gewerbegebiete

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 8,0 Baumassenzahl
- GH max. 57 m über NHN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radwege

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

- öffentliche Grünflächen

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, hier: Versickerungsbecken

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall h= 1.50m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- 65 dB(A)/m² tags 44 dB(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

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

a) Einzelhandel ist im Gewerbegebiet (GEE) 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 GEE unzulässig.

b) Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Windkraftanlagen, Biogasanlagen und größflächige Freiflächensolaranlagen sind im GEE gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

c) Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

d) Gliederung des Gewerbegebietes (GEE) gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten flächenbezogenen Schallleistungspegelkontingente 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.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren". Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

2.1 Grundflächenzahl
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.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull darf nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.
Ausnahmen von der maximalen Gebäudehöhe können für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc. gewährt werden. Die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 BauO NRW eingehalten werden müssen.

4. FREILEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (Freileitungen) ist innerhalb des Plangebiets unzulässig.
Gemäß § 31 BauGB sind Telekommunikationslinien gemäß § 68 (3) Satz 2 u. 3. TKG von dieser Regelung ausgenommen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Gewerbegebiet (GEE) anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25 % der zu befestigenden Flächen anzulegen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Baumarten:		Straucharten:	
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 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit den o. a. Pflanzen als Sichtschutz zu bepflanzen.
Alle festgesetzten Neuanpflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind entsprechende Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.

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

7. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. 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.

2. 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 Gittertrögern 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 übersteihreiten. Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

HINWEISE

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 des 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. AUFHÖHUNG 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. ARTENSCHUTZ

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.

6. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rahden im Bauamt eingesehen werden.

7. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 67) außer Kraft.

8. EMISSIONEN AUS DEM EISENBAHNBETRIEB

Das Vorhaben befindet sich in ca. 50 m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

9. BODENDENKMAL

Aufgrund der topographischen Lage am Rande des früheren „Das Schnitt Bruch" ist hier ein Bodendenkmal zu vermuten, so dass im Vorfeld von Erschließungs-/ Erdarbeiten eine archäologische Prospektion erforderlich ist, die nach Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt. Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein - die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird daher empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Baufelen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Baublaufplan einzuplanen.

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: 14.05.2020 überein.

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

Minden, den 29.05.2020

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrage

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. Brackmann
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 29.05.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 07.11.2019 beschlossen worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist vom Rat der Stadt Rahden am 07.11.2019 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 27.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 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 24.02.2020 gem. § 13 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB bis zum 27.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 29.05.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 28.05.2020 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd" ist damit am 12.08.2021 in Kraft getreten.

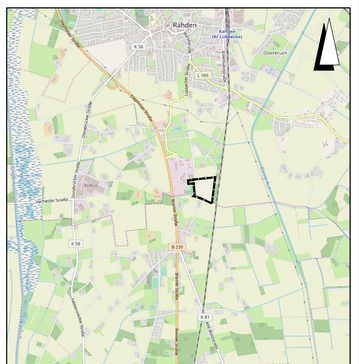
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 13.08.2021

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 & CoKG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2020-04	Da
	gezeichnet	2020-04	Ber
gez. ppa. Desmarowitz	geprüft	2020-05	Da
Wallenhorst, 2020-05-28	freigegeben	2020-05	Dw

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\Z19197\PLAENE\BP\bp_bplan-67-4aen_05_ur-abschrift.dwg[Abschrift]

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet Rahden-Süd",
4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000