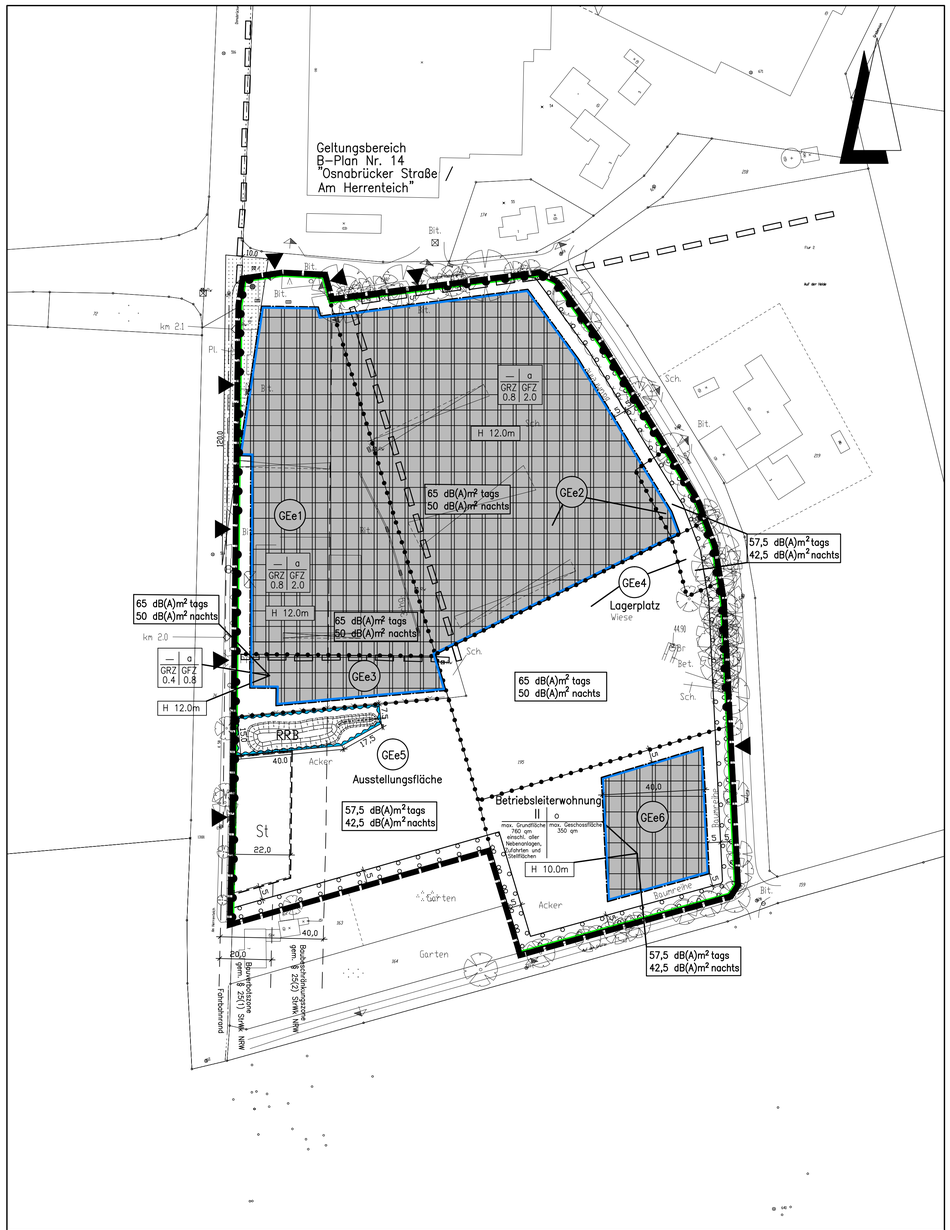
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 69
"GEWERBEGEBIET HASSFELD"



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
- 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

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

- GEe: überbaubarer Bereich, eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Gliederung der Teilgebiete gem. §§ 2 und 3 der Textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

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

H	Gebäudehöhe (i.V.m. § 5 der textlichen Festsetzungen)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GR	Grundfläche gem. § 19 BauNVO
GF	Geschossfläche gem. § 20 BauNVO
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

- Baugrenze

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich Ein- und Ausfahrt

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

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

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)

Sonstige Planzeichen

- St: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) (Stellplätze)
- 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: immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Hinweise (Darstellungen ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsausschlüsse (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind unter Beachtung der Vorschriften zu § 2 sowie der nachfolgenden Vorschriften zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind im Plangebiet:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken)
- Windkraftanlagen

Zulässigkeit von Einzelhandel:
- Einzelhandel jeglicher Art ist im Plangebiet unzulässig mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen:
  - Zulässig ist der Handel mit Produkten aus der Holzbearbeitung und -verarbeitung sowie der entsprechende Zubehörhandel inkl. aller Sortimente hinsichtlich der Weiterverarbeitung von Produkten und Sortimenten aus Holz sowie von Innenausbaustoffen

Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Gebietsgliederung hinsichtlich der zulässigen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 (2) BauNVO hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen wie folgt gegliedert:
a) Im Teilgebiet GEe 4 (Lagerplatz) sind als bauliche und sonstige Anlagen nur Lagerflächen zulässig.
b) Im Teilgebiet GEe 5 (Ausstellungsfläche) sind als bauliche und sonstige Anlagen nur Ausstellungsflächen sowie – in den hierfür festgesetzten Bereichen – Stellplätze und Flächen für Maßnahmen der Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) zulässig.
c) Im Teilgebiet GEe 6 (Betriebsleiterwohnung) sind als bauliche und sonstige Anlagen nur zulässig:
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb im Gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
   - Räumlichkeiten für Geschäfts- und Büronutzungen.
   - –Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Schwimmbad) und Garagen gem §12 BauNVO sind zulässig, soweit diese sich jeweils (jede Nebenanlage für sich genommen) der Hauptnutzung unterordnen

Eine Überschreitung der innerhalb des GEe 6–Gebietes festgesetzten maximalen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

§ 3 Art der baulichen Nutzung / Gebietsgliederung hinsichtlich Emissionen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 (1) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden; im Rahmen der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erbringen.
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.

§ 4 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeit vorhandener Anlagen im Teilgebiet GEe 3 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen im Teilgebiet GEE 3 allgemein zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, sofern eine Einhaltung der für die jeweilige Nutzung maßgeblichen zulässigen Innenraumpegel gemäß TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (Gebäudeausrichtung, Grundrissgestaltung) gewährleistet wird.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First– bzw. Gebäudehöhe) 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). Im Einvernehmen mit der Stadt Rahden sind von den festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB für besondere bauliche Anlagen wie Getreidetürme, Silos, Hochregallager etc. zulässig. Dabei darf die Summe der durch diese Anlagen/Gebäude überbauten Grundfläche 20% der überbaubaren Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.

§ 6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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 der Bauordnung für das Land Nordrhein– Westfalen (BauO–NW) eingehalten werden müssen.

§ 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach– und Hofflächen sowie Stellplätzen und anderen befestigten Flächen ist in einem Regenrückhaltebecken auf der hierfür in der Planzeichnung vorgesehenen Grundstücksfläche zu sammeln, zu retendieren und gedrosselt abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist als ständig wasserführendes Becken (Teich) auszuführen.
Zur Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses sind bei der Anlage befestigter Flächen in den Teilgebieten GEe 4 und 5 die folgenden Bestimmungen zu beachten:
a) Im Teilgebiet GEe 4 (Lagerplatz) sind die Lagerflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Schotterrasen) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,3 zu befestigen.
b) Im Teilgebiet GEe 5 (Ausstellungsfläche) dürfen maximal 30% der Oberfläche mit Kfz–Stellplätzen, Wegen, Ausstellungsflächen etc. befestigt werden. Alle Oberflächenbefestigungen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

§ 8 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit einem Pflanzgebot sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Pflanzenliste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Innerhalb der 20 m – Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 58, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
Innerhalb der 40 m – Baubeschränkungszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 58, bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen jeder Art der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
Auf die Bestimmungen des § 25 StrWG NW wird hingewiesen.

Bei der Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW einzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Osnabrücker Straße / Am Herrenteich" werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 69 aufgehoben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 nicht durchgeführt.

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. NRW. S. 666).

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: 16.12.2003 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Minden, den 08.06.2005 Siegel Im Auftrage:
gez. Budde

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Rahden, den
(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 22.05.2003 beschlossen worden.

Rahden, den 22.05.2003
Bürgermeister
Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 22.05.2003 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Rahden, den
(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 16.10.2003 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 16.10.2003
Bürgermeister
Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 19.01.2004 bis 19.02.2004 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Rahden, den
(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

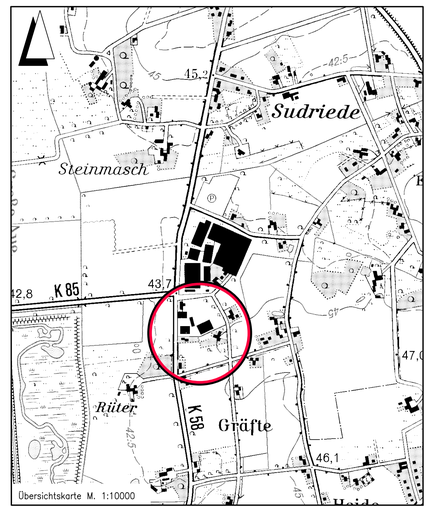
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 03.05.2005 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 03.05.2005
Bürgermeister
Schriftführer

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Hassfeld" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Rahden, den
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:			
INGENIEUR PLANUNG Lubenow + Witschel + Partner GbR, Otto–Lilienthal–Straße 13, 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80–0, Fax 05407/8 80–88	203083	Datum	Zeichen
gez. Eversmann	bearbeitet	2003–06	Dn
Wallenhorst, den 2005–05–03	gezeichnet	2003–06	Dn
	geprüft	2005–05	Ni
	freigegeben	2005–05	Ev

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 69
"Gewerbegebiet Hassfeld"

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

H:/Rahden/203083/Plaene/BP/BPL–03.dwg 203083BP–G1/1–1