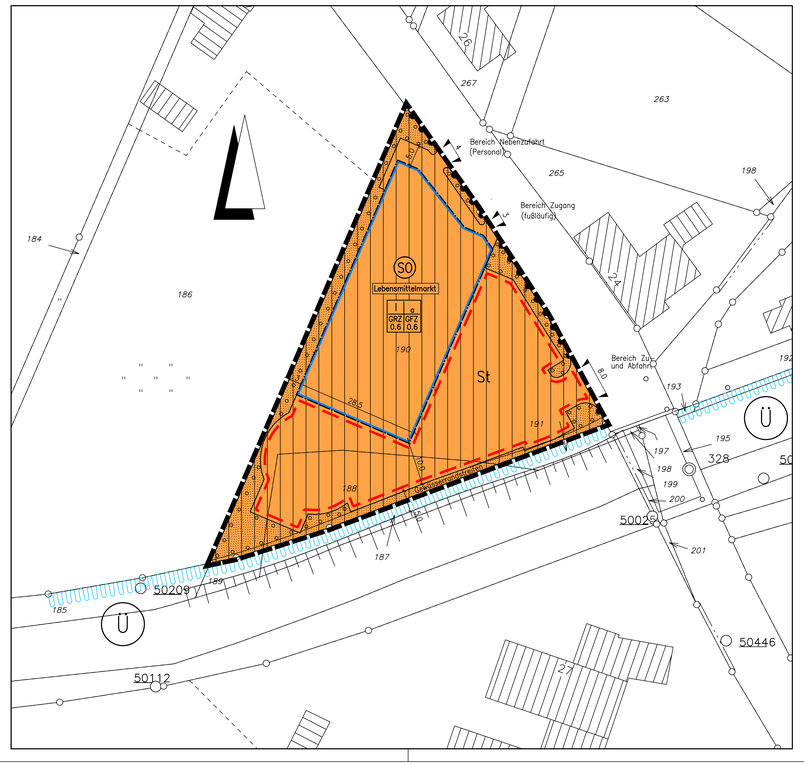
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"LEBENSMITTELMARKT PREUSSISCH STRÖHEN"



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
- 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)

- SO — überbaubarer Bereich, Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Lebensmittelmarkt), 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
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 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 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der BauONRW
- Baugrenze

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zu- und Abfahrt/Zugang

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ü — Überschwemmungsgebiet

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)

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

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zzgl. Fachgeschäfte Fleischer, Bäcker, Postagentur, Toto/Lotto und Zeitschriften sowie aller zweckgebundenen Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig.
Für die Verkaufsflächen und Sortimente gelten folgende Obergrenzen:
– Lebensmittelmarkt – Vollsortimente: 800 m²
– Fleischer, Bäcker Postagentur, Toto/Lotto und Zeitschriften als zusätzliche Shops: 130 m²
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt danach 930 m²

§ 2 Gebäudehöhe (gem. § 9 (2) BauGB)
Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe / Höchster Punkt der Dachhaut) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf, gemessen vom o.a. Bezugs–Höhenpunkt bis zur Oberkante First ((höchster Punkt der Dachhaut) 10,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit Pflanzen der nachfolgenden Arten (siehe Umweltbericht) zu bepflanzen; die Pflanzung muss flächig erfolgen, es ist eine heckenartige Sichtschutzpflanzung auszubilden.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

§ 6 Zuordnung externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Als externe Kompensationsmaßnahme wird das westlich angrenzende Grundstück (Gemarkung Preußisch Ströhen, Flur 17, Flurstück 186 tlw.) diesem Bebauungsplan zugeordnet. Als Maßnahmen sind umzusetzen:
– Umwandlung von Ackerfläche in extensives Grünland auf einer Fläche von mind. 1.100 m².
(Maßnahmen: siehe Umweltbericht)

Die Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Bedachung
Innerhalb des Planbereichs sind Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Untergeordnete Bauteile und Anbauten, sind von dieser Regelung ausgenommen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur– oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Gewässerrandstreifen
Zum Schutz des Gewässerrandstreifens ist der § 90a LWG zu beachten.

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: 27.10.2006 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 28.02.2008

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrage:
(SIEGEL) gez. Kleine

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 09.11.2006 beschlossen worden.

Rahden, den 09.11.2006

Bürgermeister

Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 09.11.2006 durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den

(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 13.09.2007 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 13.09.2007

Bürgermeister

Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 15.10.2007 bis 15.11.2007 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 17.12.2007 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 17.12.2007

Bürgermeister

Schriftführer

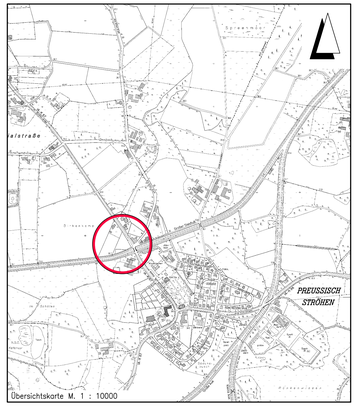
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 75 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:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2006–10	Ni
	gezeichnet	2006–10	We
gez. Eversmann	geprüft	2007–12	Ni
Wallenhorst, 2007–12–17	freigegeben	2007–12	Ev

Plan–Nummer: H:\RAHDEN\2063961\PLAENE\bp–bplan_02.dwg(Layout1) – (01–1–2)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"LEBENSMITTELMARKT PREUSSISCH STRÖHEN"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2010–06–16 — Letztes Speicherdatum: 2008–03–07