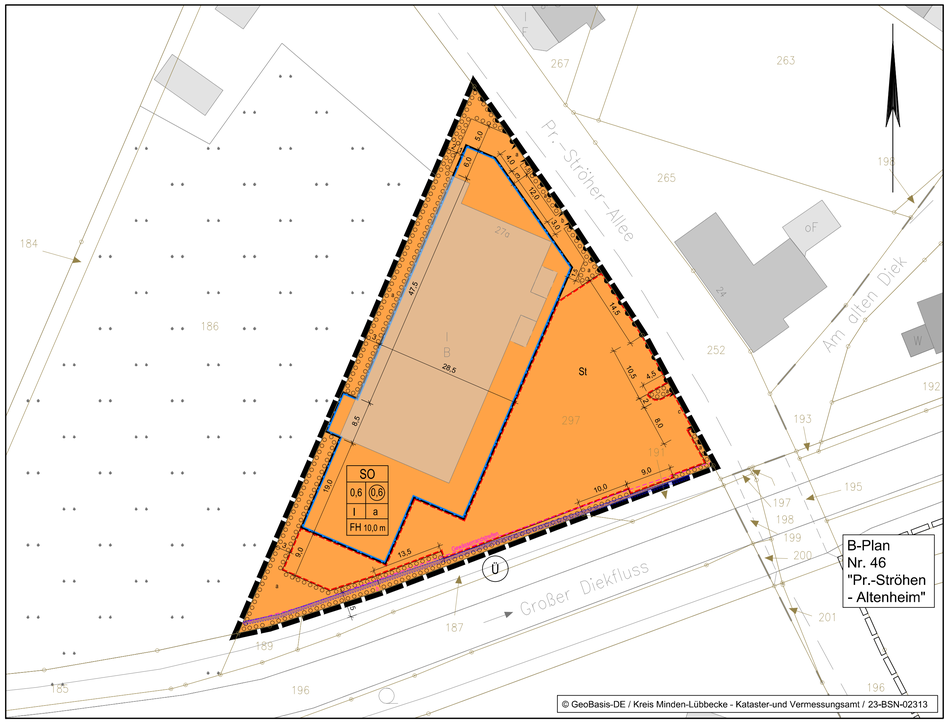


Planzeichenerklärung

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
- Flurstücksgrenze mit Abmarkung
- Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
- 12 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmärkte"

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

- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- FH — maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße

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)

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein-/Ausfahrtbereiche
- a — Bereich Nebenzufahrt (Personal)
- b — Bereich Zugang (fußläufig)
- c — Bereich Zu- und Abfahrt

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)

- a — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung)

15. Sonstige Planzeichen

- St — Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

- Ü — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Überschwemmungsgebiet

IV. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte" gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Im SO sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m².
- Fachgeschäfte wie Fleischer, Bäcker, Post, Toto/Lotto und Zeitschriften mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 130 m².
- Nebenanlagen, die der Versorgung des sonstigen Sondergebietes mit Elektrizität, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze und sonstige, der Hauptnutzung Einzelhandel unmittelbar zugehörige, Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen, etc.).

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

2.1 Grundflächenzahl

Im sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 30 % überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % hergestellt werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Grenzabstände richten sich nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen ‚a'

Auf den mit ‚a' gekennzeichneten Flächen hat eine flächige, heckenartige Sichtschutzpflanzung zu erfolgen. Eine nicht abschließende Pflanzliste ist dem Hinweis Nr. 4 „Pflanzliste -Empfehlung-" zu entnehmen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen ‚b - Gewässerrandstreifen'

Die mit ‚b - Gewässerrandstreifen" gekennzeichneten Flächen sind für die Gewässerunterhaltung als dauerhafter „Blühstreifen" anzulegen.

5. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden Defizits hat auf dem Flurstück 186 der Flur 17 in der Gemarkung Preußisch Ströhen durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf einer Fläche von mindestens 1.100 m² zu erfolgen.

Diese externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen".

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (§ 76 WHG)

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Großer Dieckfluss". Die Vorgaben des § 76 WHG sind zu beachten.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen") außer Kraft.

2. BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Zur Gewässerunterhaltung und zum Schutz des Gewässers ist dieser Bereich sowie die Zuwegung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Bepflanzungen freizuhalten.

4. PFLANZLISTE -EMPFEHLUNG-

Baumarten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Straucharten:	
Kornellkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

5. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung sollten folgende Vorgaben beachtet werden:

- Begrenzung der Leuchtdauer auf das unbedingt erforderliche Maß
- Außerhalb der Betriebszeiten sind Beleuchtungen außer Betrieb zu nehmen, sofern diese nicht zur Hof- und Grundstückssicherung beitragen
- Während der Betriebszeiten ist die Leuchtdauer soweit wie möglich zu begrenzen (z. B. durch manuelle Abschaltung, Bewegungssensoren oder automatische Zeitschaltungen). Die Anforderungen an Arbeits- und Gesundheitsschutz sind dabei sicherzustellen. Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3.000 - 2.700 K). Sofern diese aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik zulässig.
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und teilweise zur Seite
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß
- Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenig hohe, dafür aber stärkere Lichtquellen. Die gesetzlichen Anforderungen der technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sind zu gewährleisten.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 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 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. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB beschlossen.

Rahden, den 14.03.2024

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis
Stand: 27.09.2023 überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 14.03.2024

Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat
Im Auftrage

(Siegel)

gez. Brackmann
Kataster- und Vermessungsamt
(Brackmann)

Beschluss über die Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Rahden, den 14.03.2024

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" wurde in der Zeit vom 24.11.2023 bis einschließlich 31.12.2023 gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2023 statt.

Rahden, den 14.03.2024

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" in seiner Sitzung am 14.03.2024 gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rahden, den 14.03.2024

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Übereinstimmung Veröffentlichungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 14.03.2024

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Inkrafttreten

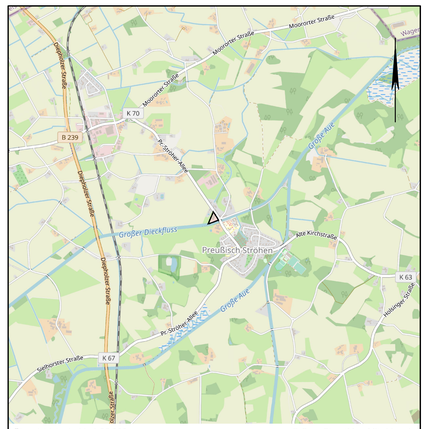
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 19.03.2024 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen" in Kraft getreten.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 28.03.2024

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG, Merle-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	01.2024	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	01.2024	Ber
	geprüft	03.2024	Da
Wallenhorst, 14.03.2024	freigegeben	03.2024	Dw

Pfad: H:\RAHDEN\223360\PLAENE\bp_bplan-75-1aen_03_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Stadt Rahden
Bebauungsplan Nr. 75
"Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen",
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:500