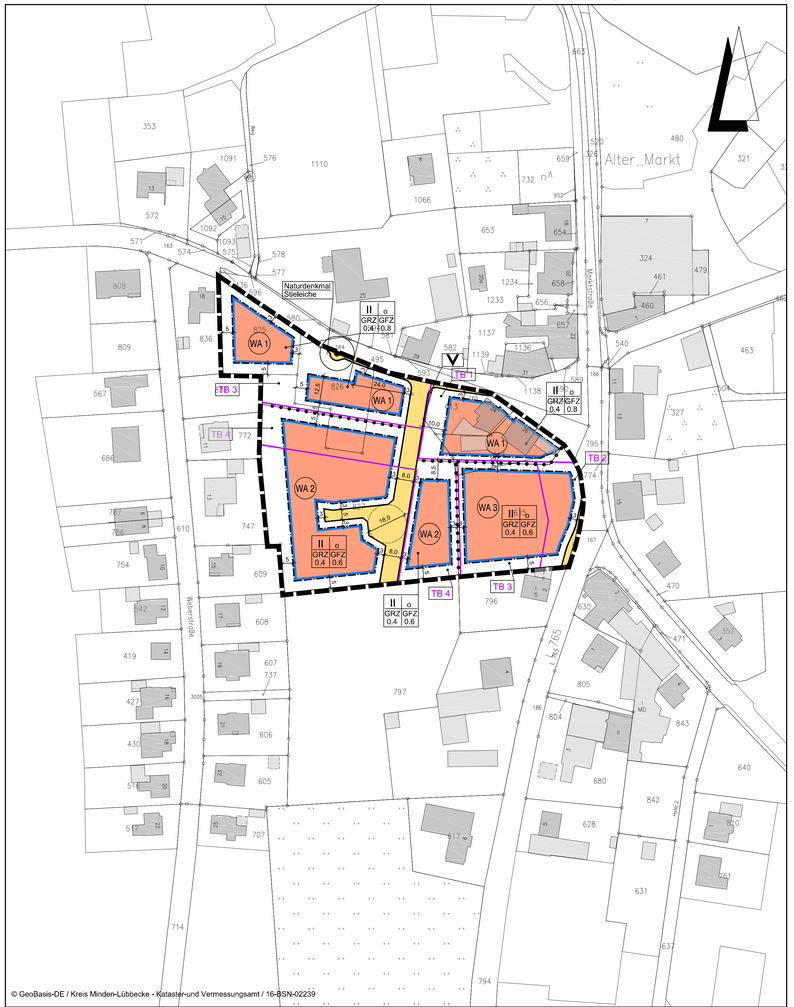
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 89
"Flachsstraße/Lübbecker Straße"

Verfahren gem. § 13a BauGB



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 16-BSN-02239

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

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

20 — Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA 1/2 — überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
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)

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- öffentliche Grünfläche
- V — Straßenbegleitgrün

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)

- zu erhaltende Einzelbäume

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

- TB 1 — Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3)
(gem. § 4 BauNVO)

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 1 und 4 und §§ 18 u. 19 BauNVO)

1. Maximal zulässige Grundflächenzahl

Im WA 2 ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bis zu einer GRZ von 0,5 nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen).
Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahlen im WA 2 nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) 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 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.

b) Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut

a) in **WA-1** -Gebieten 11,00m nicht überschreiten

b) in **WA-2 + WA-3** -Gebieten:
- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 18° bis 30°;
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 31° bis 45°

nicht überschreiten.

§ 3 Höchstzahl der Wohnungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA-1
In dem WA-1 - Bereichen sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zugelassen.

WA-2 + WA-3
In den WA-2 + WA-3- Bereichen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen.
Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

§ 4 Nebenanlagen und Garagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Einstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

Im WA-1- Bereich sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

§ 5 Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Pro angefangene 100 qm überbaubarer bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste des Umweltberichtes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

Auswahlliste - Pflanzenliste für Laubbäume:

Gehölzarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Robuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Auswahlliste - Pflanzenliste für Obstbäume:

Äpfel

a) Hauptsorten	
Danziger Kantapfel vf	Luxemburger Renette vf
Dülmener Rosenapfel vf	Ontarioapfel vf
Rheinischer Krummstiel vf	Rheinischer Bohnapfel vf
Grahams Jubiläumsapfel vt	Riesenboikenapfel vf
Gravensteiner vf	Rote Sternrenette vf
Graue Herbstrenette vt	Schöner aus Boskoop vf
Jakob Lebel vf	Schöner aus Nordhausen vf
Kaiser Wilhelm vt	Westfälischer Gulderling
Roter Bellefleur vf	(Weißer) Winterglockenapfel vf
Boikenapfel	Rheinischer Winterrambur vf
b) Ergänzungssorten	
Altländer Plannkuchenapfel vf	Holsteiner Cox
Biesterfelder Renette vf	Horneburger Pfannkuchenapfel vf
Blenheimer Goldrenette	Jakob Fischer vf
Brettacher Sämling vf	Krügers Dickstielef vf
Eifeler Rambour	Martens Sämling
Erbachhofer Weinapfel vf	Notarisappel (NL)
Finkenwerder Herbstprinz vf	Prinzessapfel
Gewürzluiken	Ravensberger Sämling
Harberts Renette	Zabergäurenette

Birnen

a) Hauptsorten	
Bunte Julibirne vf	
Clapps Liebling vf	
Gellerts Butterbirne vf	Gute Graue vf
Gräfin aus Paris vf	Kösliche aus Charneux vf
Westfälische Glockenbirne/Speckbirne/Kuhfuß	Pastorenbirne vf
	Vereinsdechantsbirne vf
b) Ergänzungssorten	Conference vf
Alexander Lucas vf	
Madame Verté vt	Doppelte Phillipsbirne
Pitmaston	Prinzessin Marianne

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden

a) Hauptsorten	
Graf Althanns Reneklode vf	
Große Grüne Reneklode vf	The Czar vf
Hauszwetsche vf	Wangenheims Frühzwetsche vf
	Mirabelle von Nancy vf
b) Ergänzungssorten	
Bühler Frühzwetsche vf	
Lützelsachser Frühzwetsche vf	Schöne von Brie
Oullins Reneklode vt	Zimmers Frühzwetsche vf

Süß- und Sauerkirschen

a) Hauptsorten	
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche vf	
Große Prinzessin	Hedelfinger Riesenkirsche vf
Große Schwarze Knorpelkirsche vf	Schneiders Späte Knorpelkirsche vf
	Schattenmorelle
b) Ergänzungssorten	
Bigarreau Burlat vf	
Büttners Rote Knorpelkirsche vf	Regina vf
Kordia vf	Teickners Schwarze Herzkirsche

§ 6 Schalltechnische Vorgaben
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) /Tag/Nacht) wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) teilweise überschritten.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche			
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Lärmpegel-bereiche (LPB)	Fassaden parallel zur Flschstraße	alle Geschosse	IV	IV	III	II
	übrige Fassaden		III	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. 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.

Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bauzeile zur geplanten Straße nur auf der Gebäuderückseite im Lärmschatten der Gebäude zulässig.

Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Rahden zur Einsicht bereitgehalten.

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

§ 1 Dachausbildung und Dachneigung

In den **WA-1** -Gebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 45° zugelassen

In den **WA-2 + WA-3**-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 2° und 45° zugelassen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet gem. §§ 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

§ 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50% der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

C Hinweise

1. Baufeldräumung/Artenschutz

a) Baufeldräumung: Baumfällarbeiten und Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. Februar eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben des Oberbodens außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Werden Gehölz mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 40 am gefällt, sind diese zuvor durch einen Fledermauskundler auf potentiell vorhandene Individuen zu untersuchen Die Untere Landschaftsbehörde ist über die Prüfung und das Ergebnis zu benachrichtigen.

b) Sollten an den Gebäuden Umbaumaßnahmen erfolgen oder ist ein Abriss dieser vorgesehen, so sind diese im Rahmen der Bau- bzw. Abbruchgenehmigung zuvor auf potenzielle Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Die Untere Landschaftsbehörde ist hierüber zu informieren.

2. Verkehrslärm

Das Plangebiet wird zukünftig von vorhandenen Straßen (u. a. L 765) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Naturdenkmal

Auf dem Flurstück 495, Flur 5, Gemarkung Rahden befindet sich eine als Naturdenkmal (B 10.5) ausgewiesene Stieleiche. Im Schutzbereich (Fläche unter der Krone plus 1,50 m) ist gemäß der Naturdenkmal-Verordnung des Kreises Minden-Lübbecke (Verordnung für den Innenbereich v. 1.12.1989) eine Bebauung, eine Flächenbefestigung sowie -verdichtung, Schachtung u. ä. verboten.

4. Archäologie

Der Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Dorfes Rahden, das seit der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts als Standort einer Pfarrkirche und Wohnsitz der Dienstleute von Rahden belegt ist. Um Aufschluss über das Alter der Besiedlung im Pfarrbereich und damit weitere Erkenntnisse über die Entwicklung des Dorfes Rahden zu erhalten, ist es notwendig, im Fall von Bodeneingriffen, wie sie bei baulicher Verdichtung oder Ersatz/Umbau bestehender Gebäude vorauszusetzen sind, die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können.

5. Versorgungseinrichtungen

Die Westnetz GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich nordöstlich des Plangebietes eine Transformatorenstation befindet.
Weiterhin werden im Geltungsbereich umfangreiche Versorgungseinrichtungen, die der örtlichen Strom- sowie Erdgasversorgung dienen, unterhalten.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sollen sich die bauausführenden Firmen mit dem Netzbetrieb in Rahden in Verbindung setzen, damit ggf. der Verlauf der Leitungen angezeigt werden kann.
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet, wird um eine entsprechende Mitteilung gebeten, damit das Strom- und Erdgasversorgungsnetz sowie die Erweiterung der Straßenbeleuchtung geplant und entsprechend disponierte werden kann.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), 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: 10.11.2016 überein.

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

Minden, den 10.01.2017

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
im Auftrage:

Siegel

gez. M. Tempelmeier

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den .....

(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 12.05.2016 beschlossen worden.

Rahden, den .....

Bürgermeister

Schriftführer/in

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" ist vom Rat der Stadt Rahden am 12.05.2016 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den .....

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" hat einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rahden, den .....

(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 22.12.2016 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den .....

Bürgermeister

Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

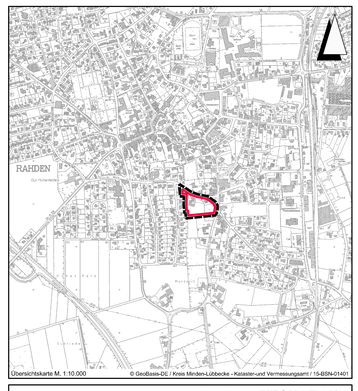
Der Bebauungsplan Nr. 89 "Flachsstraße / Lübbecker Straße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:10.000

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 15-BSN-01401

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 6a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax.05407/880-88	bearbeitet	2016-04	Koe/Da
	gezeichnet	2016-04	Hdi/Koh
	geprüft	2017-01	Da
Wallenhorst, 2017-01-05 gez. J. Eversmann	freigegeben	2017-01	Ev

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\214250\PLANE\BP\bp_bplan--89_08_abschrift.dwg(Layout1)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 89

"Flachsstraße/Lübbecker Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift — Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT — Maßstab 1 : 1000

Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 89
„Flachsstraße / Lübbecker Straße“



Begründung

gemäß § 13a i. V. m. § 9 (8) BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 214250
Datum: 2016-11-25

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass ... 3
2 Geltungsbereich ... 4
3 Bestandssituation ... 5
4 Planungsabsichten und -inhalte ... 6
5 Einordnung der Planung ... 8
5.1 Raumordnung und Landesplanung ... 8
5.2 Flächennutzungsplan ... 8
5.3 Bebauungspläne ... 9
5.4 Städtebauliche Voruntersuchung ... 11
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 ... 13
6.1 Verkehrliche Erschließung ... 13
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 14
6.3 Textliche Festsetzungen ... 15
6.4 Örtliche Bauvorschriften ... 20
7 Erschließung ... 21
7.1 Verkehrliche Erschließung ... 21
7.2 Technische Erschließung ... 21
7.3 Oberflächenentwässerung ... 22
8 Immissionsschutz ... 22
9 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz ... 22
10 Klimaschutz / Klimawandel ... 24
11 Altlasten / Bodenschutz ... 24
12 Denkmalschutz / Archäologie ... 24
13 Abschließende Bemerkungen ... 25
13.1 Städtebauliche Zahlen und Werte ... 25
13.2 Kosten der Erschließung und Maßnahmen der Realisierung ... 25
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 26

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2016-06-28)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2016-06-28)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2016-06-28)

Planunterlagen - Quelle:

- © GeoBasis-DE/Kreis Minden-Lübbecke-Kataster-und Vermessungsamt /13-BSN-01535+13-BSN-01536

Luftbilder - Quelle:

- Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW ©Geobasis NRW 2014

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2016-11-25
Proj.-Nr.: 214250

Dipl.-Ing. Ursula Koester
Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass

Das Plangebiet (rd. 1,4 ha) befindet sich am südlichen Randbereich der Stadt Rahden westlich des Verkehrskotenpunktes Lübbecker Straße (L765) und Flachsstraße.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Hofstelle (Flachsstraße 22) mit landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), die aufgegeben werden sollen. Die Stadtsparkasse Rahden ist nun Eigentümerin dieses Grundstücks (Gemarkung Rahden, Flur 3, Flurstücke 825, 826, 827) und beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Es ist dabei vorgesehen, eine kleine Wohnsiedlung zu entwickeln, die eine differenzierte Wohndichte, bestehend aus Einfamilien- und Mehrparteienhäuser, mit Freiraumqualitäten anbietet. Die Innenstadt Rahden ist fußläufig bequem zu erreichen; sie grenzt unmittelbar nördlich in Verlängerung der Marktstraße an.

Des Weiteren hat der Grundstücksbesitzer des Flurstücks 615 (Marktstraße 24) das bisher dort befindliche Wohnhaus abgerissen mit dem Ziel, dort 3 neu parzellierte Wohngrundstücke zu ermöglichen.

Vor diesen Hintergründen ist im Planungsvorfeld eine kleinere städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt worden, wobei mehrere Konzepte zur Erschließung und Bebauung erstellt wurden.

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden als Wohnbaufläche dargestellt. Bislang wurde das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB beurteilt

Die Entwicklung der Stadt Rahden soll im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB vorausschauend gesichert werden. Es wurde ein sinnvoller Standort für die erforderliche bauliche Entwicklung gefunden. Um den Standort verfahrensrechtlich abzusichern, sollen die unterschiedlichen Betroffenheiten ermittelt werden und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes Nr. 89 wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten.
Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt, da er der Ergänzung der grundzentralen Versorgungsfunktionen von Rahden dient.

Der Rat der Stadt Rahden hat am 12.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 89 „Flachsstraße / Lübbecker Straße“ aufzustellen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 89 „Flachsstraße / Lübbecker Straße“** befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Rahden und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die westliche Begrenzungslinien der Lübbecker Straße/ L765 und Marktstraße
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 796 und 797,
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 836, 837, 772, 747 und 609,
- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie der Flachsstraße (Flurstücke 495).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung im M 1:1.000 wiedergegeben; auf diese Festsetzung wird verwiesen. Desweiteren ist eine Übersichtskarte (M 1:10.000) über die Lage des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung wiedergegeben.

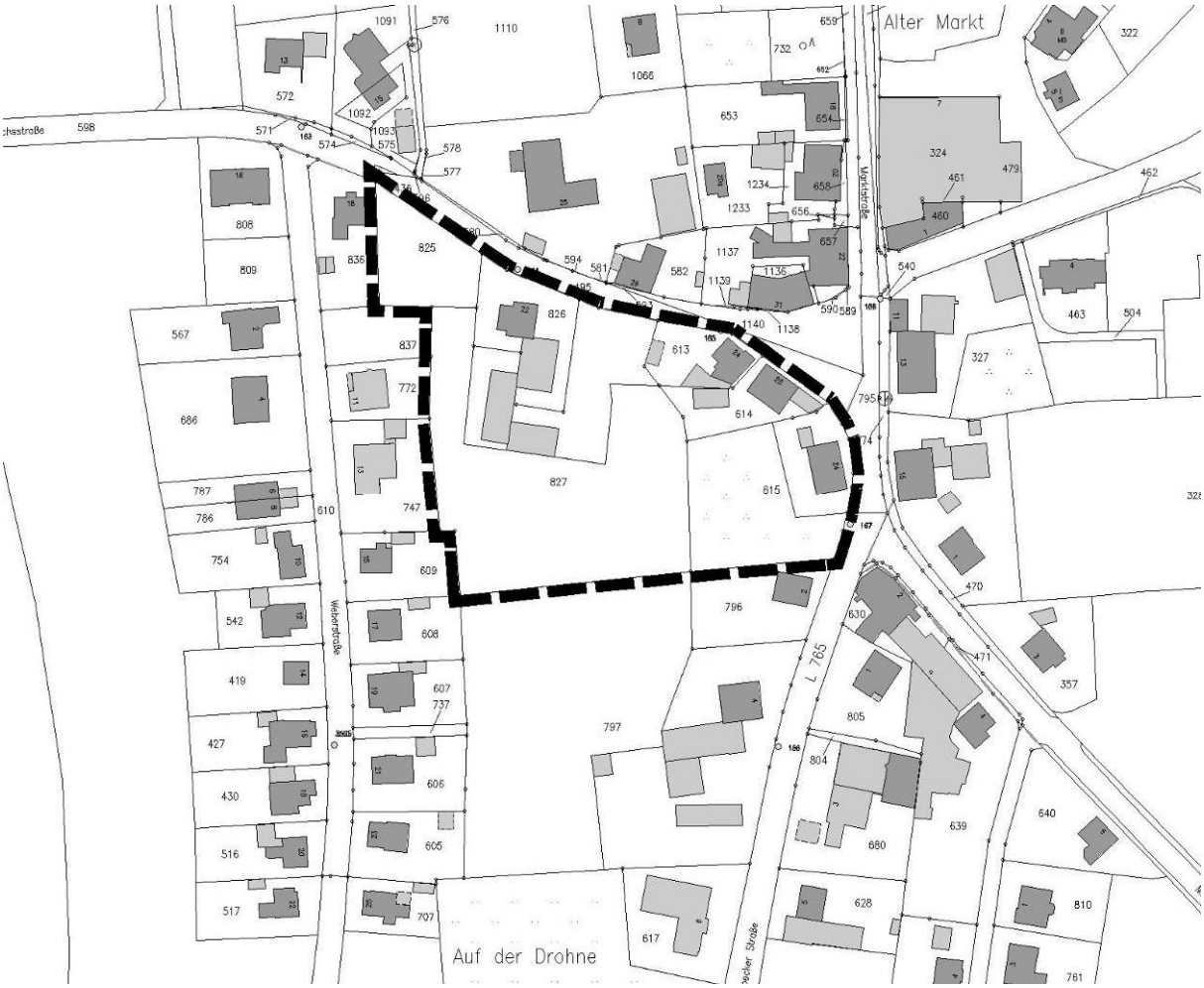


Abb.: Geltungsbereich B-Plan Nr. 89 - Kataster

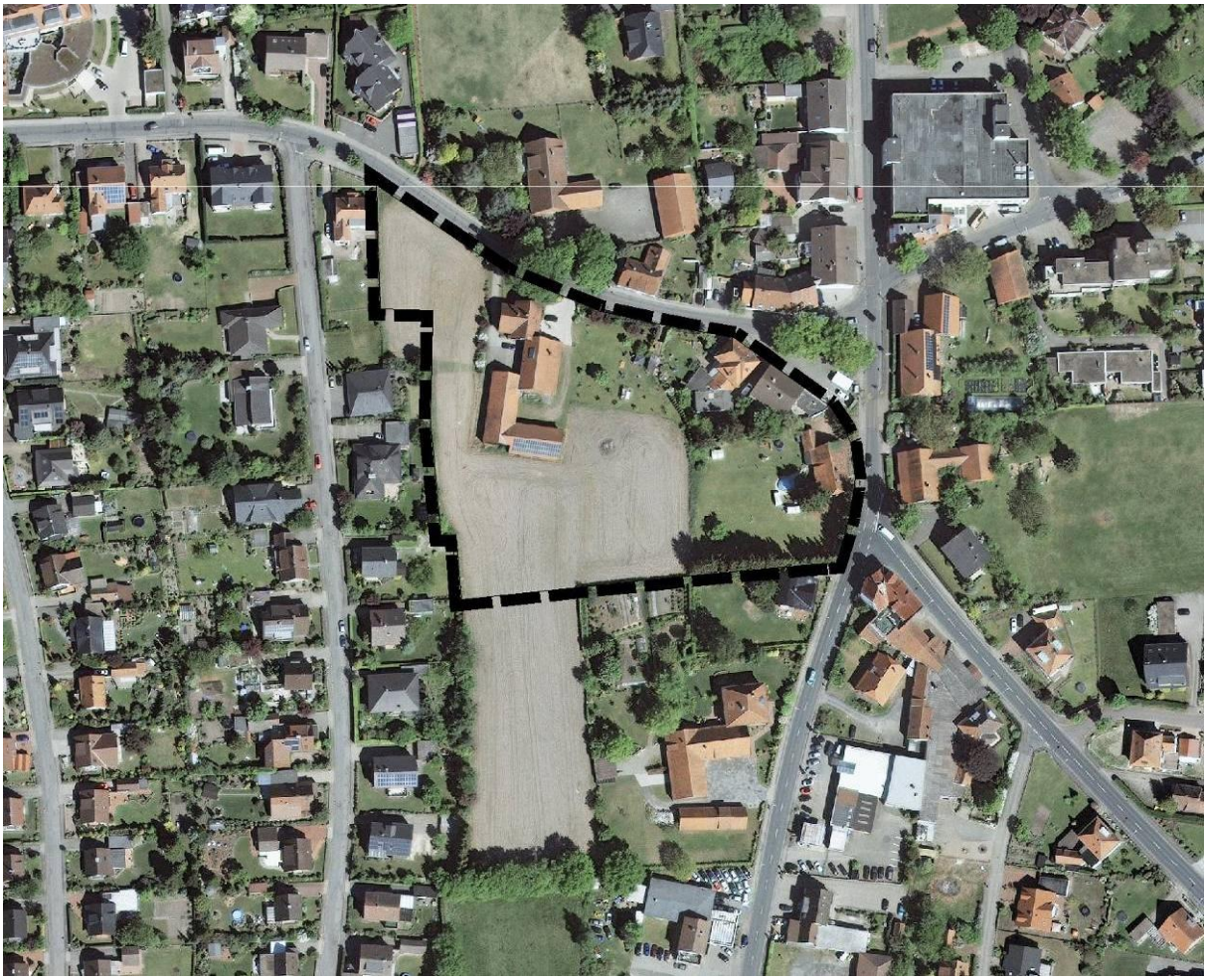


Abb.: Geltungsbereich B-Plan Nr. 89 - Luftbild

3 Bestandssituation

Folgende Fotos dokumentieren die Bestandssituation:



Grundstück Marktstraße 24 (Flurstück 615)



Gebäude Flachsstraße 24 und 26 - bleiben erhalten



Blick in die Flachsstraße



Hofstelle mit Ackerfläche an der Flachsstraße - wird aufgegeben

4 Planungsabsichten und -inhalte

Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung ist es, möglichst kurzfristig und zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtnahes Wohnen am südlichen Ortsrand von Rahden zu schaffen:

Die Stadtsparkasse Rahden beabsichtigt das Grundstück der ehemaligen Hofstelle „Flachsstraße 22“ inklusive der angrenzenden als Ackerland genutzten Flächen als Wohngebiet auszubauen. Dabei sind Wohngrundstücke in unterschiedlichen Größenordnungen und differenzierten Haustypen möglich. Während an der Flachsstraße 2 Mehrparteienhäuser mit je 6 Wohneinheiten errichtet werden sollen, werden im südlich angrenzenden Bereich Angebote für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze „Flachsstraße 22“ befindet sich eine Eiche, die als Naturdenkmal Bestandsschutz genießt. Diese bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt.

Für das Grundstück Marktstraße 24 bestehen derzeit schon konkrete Bauabsichten; eine Teilung des Grundstückes ist vorgesehen. Während entlang der Marktstraße 2 eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen sollen, wird im rückwärtigen Bereich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Nebengebäude geplant, dass über die Flachsstraße und der nun geplanten Stichstraße erschlossen wird

Folgende Entwurfspläne dokumentieren die Neuplanung auf dem Grundstück Marktstraße 22 und 24:

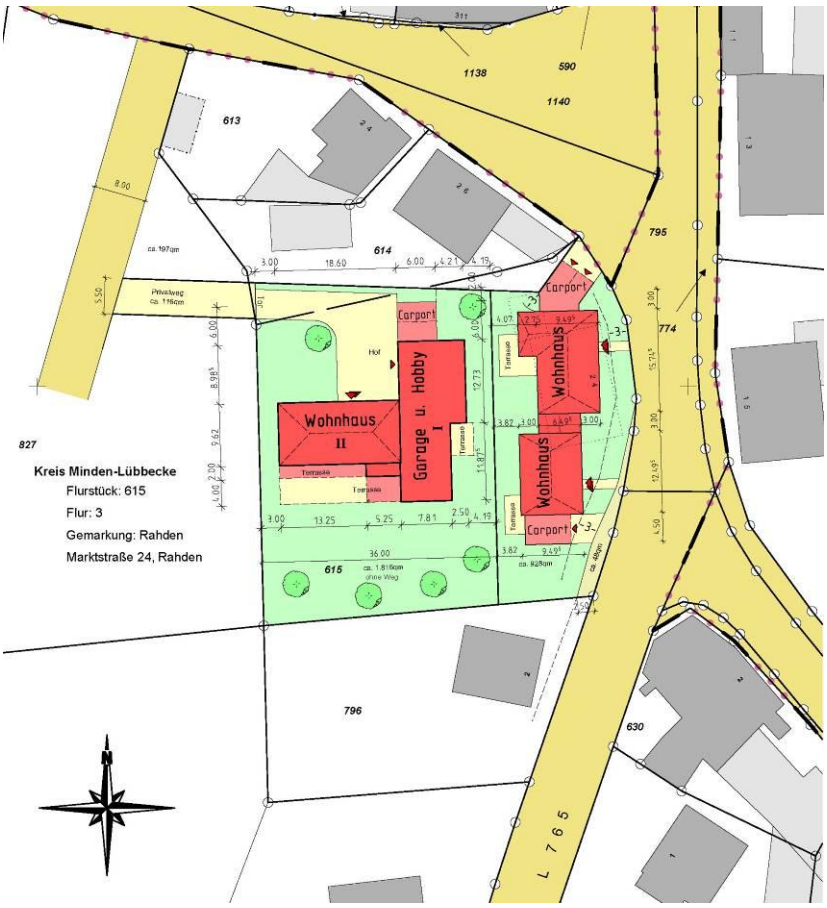


Abb.: Lageplan (ohne Maßstab) / Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Anke Kükelhan

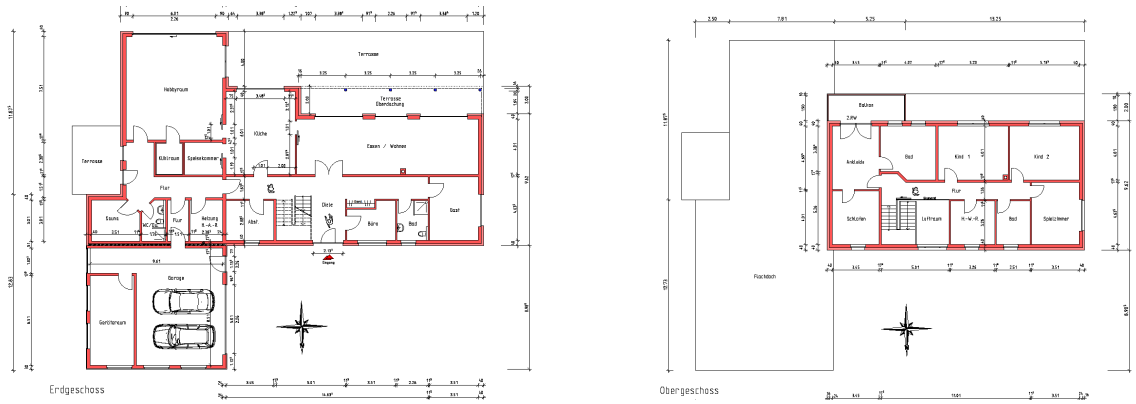


Abb.: Marktstr. 22 - Grundrisse (ohne Maßstab) / Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Anke Kükelhan

5 Einordnung der Planung

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen von 1995 sieht die Stadt Rahden als ein Grundzentrum im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums vor. Hier deckt die Stadt Rahden mit ihrem Schul-/ Krankenhaus- und Arbeitsplatzangebot einen Einzugsbereich ab, der die benachbarten Kommunen – teilweise auch jenseits der Landesgrenze – mit erfasst.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Kreis Minden-Lübbecke ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Dieser regionalplanerischen Leitlinie wird mit der Standortausweisung und den planerischen Inhalten der Bauleitplanung Rechnung getragen.

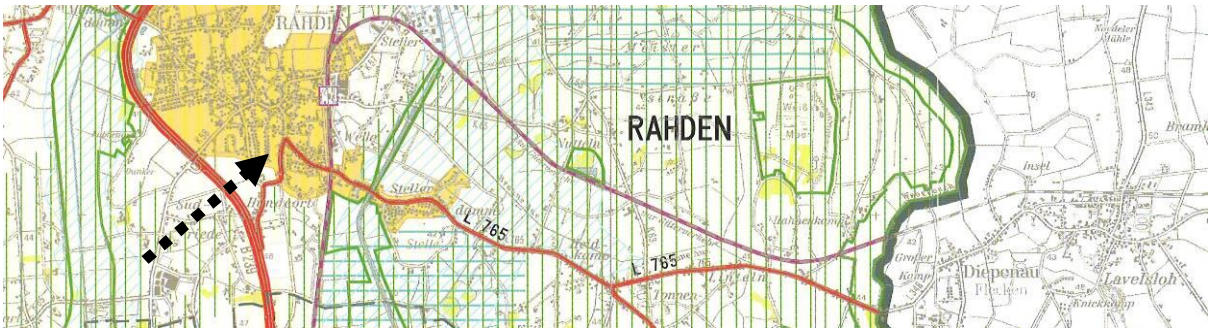


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan

5.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird noch mal auf die Regelungen des beschleunigten Verfahrens, in diesem Falle gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB, hingewiesen, die besagen, dass ein Be-

bauungsplan auch aufgestellt werden kann, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtung anzupassen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Vorgabe des Flächennutzungsplanes beachtet wird und somit keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

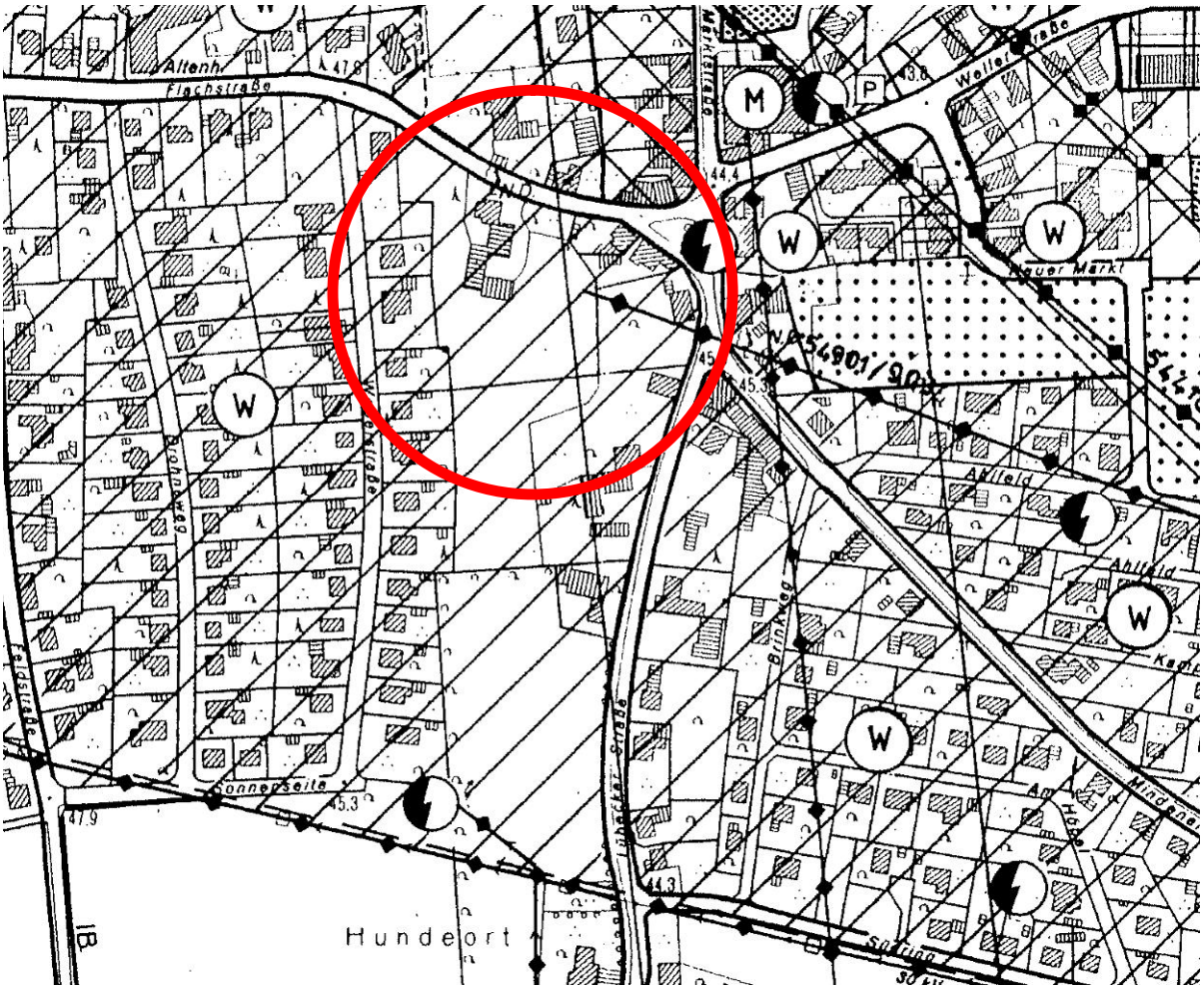
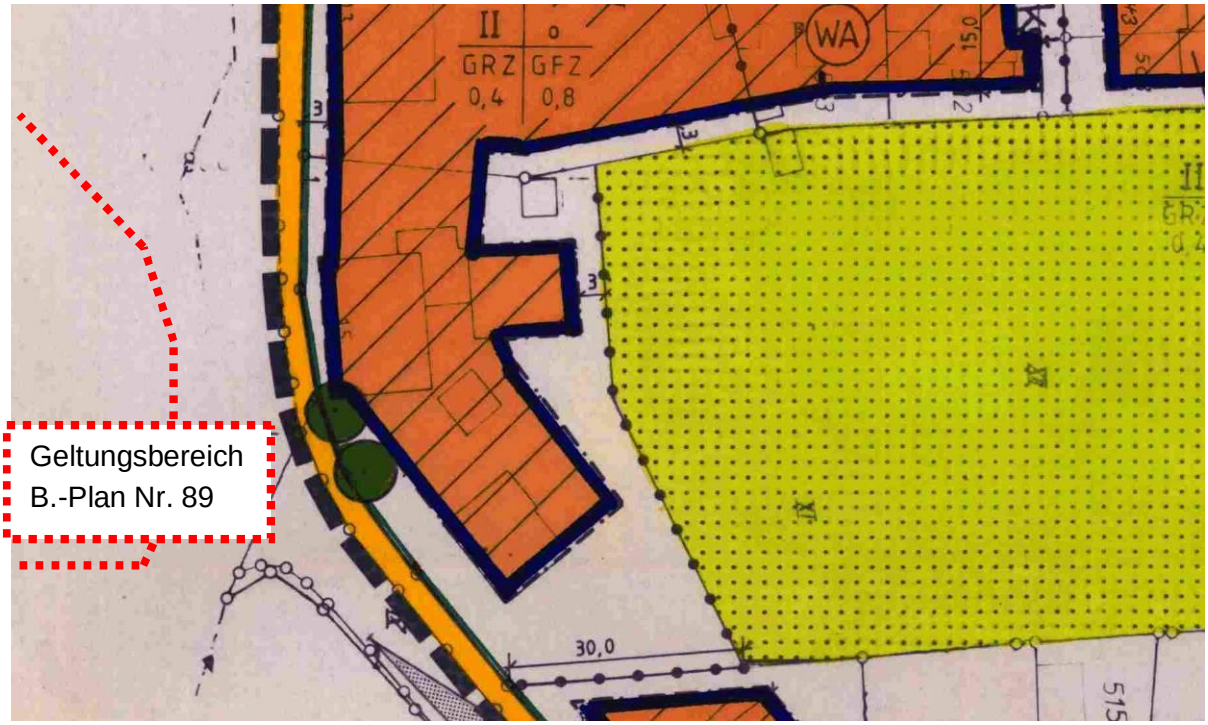


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

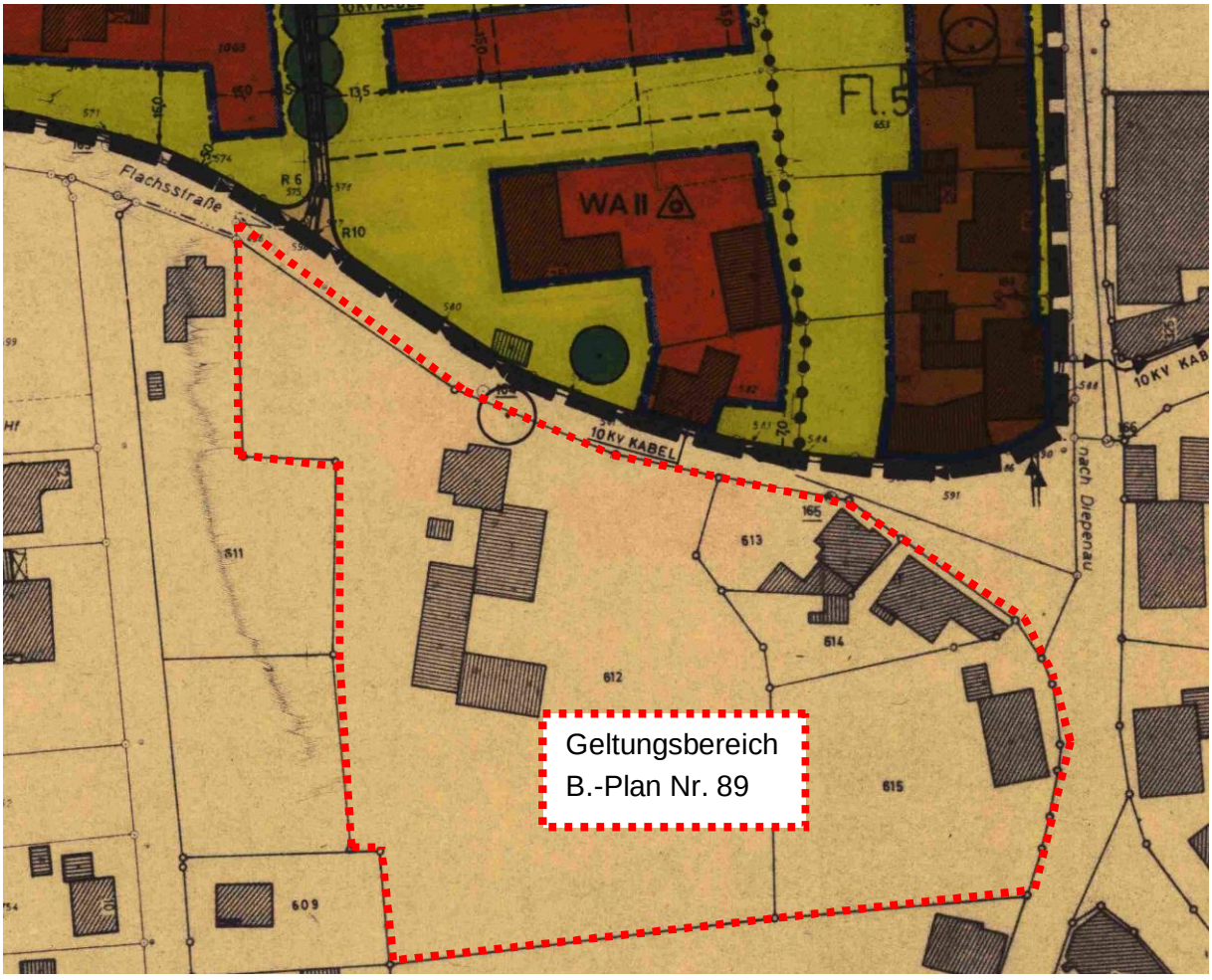
5.3 Bebauungspläne

In den nachfolgenden Darstellungen werden die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne dargestellt:

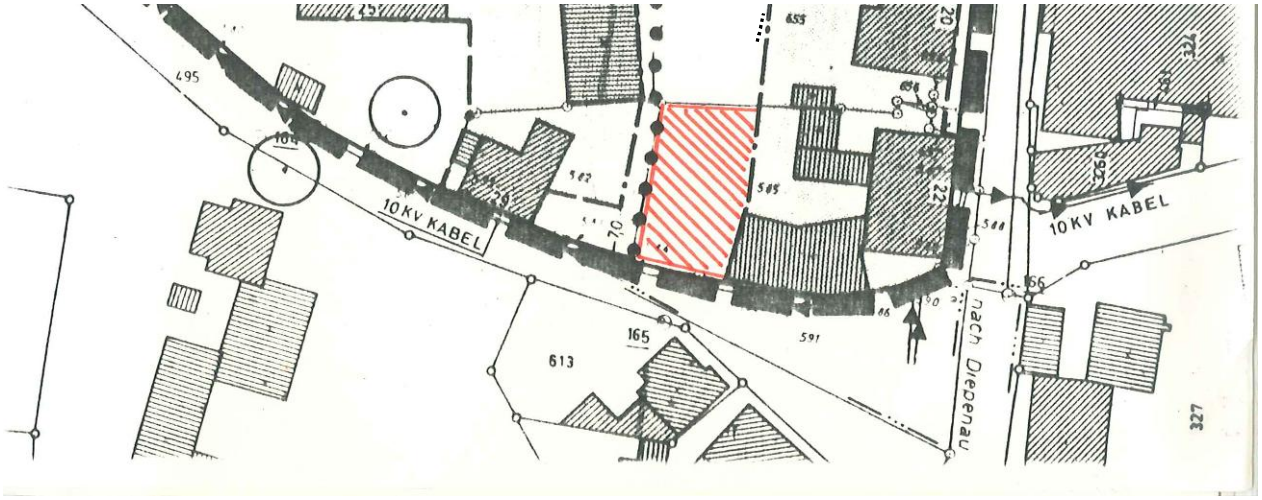
Bebauungsplan Nr. 4 „Alter Markt und Nördliches Ahlfeld“ (Neuaufstellung)
(Satzungsbeschluss 23.05.1996)



Bebauungsplan Nr. 13 „Gerichtsstraße/Flachsstraße“
(Satzungsbeschluss 02.07.1980)



Für den im Folgenden dargestellten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden die überbaubaren Möglichkeiten des Grundstückes vergrößert:



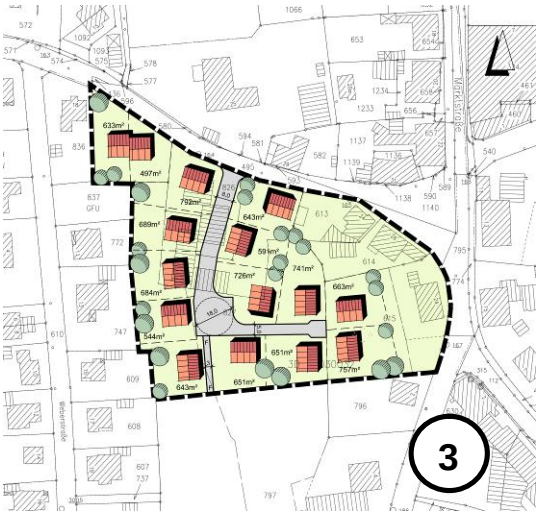
5.4 Städtebauliche Voruntersuchung

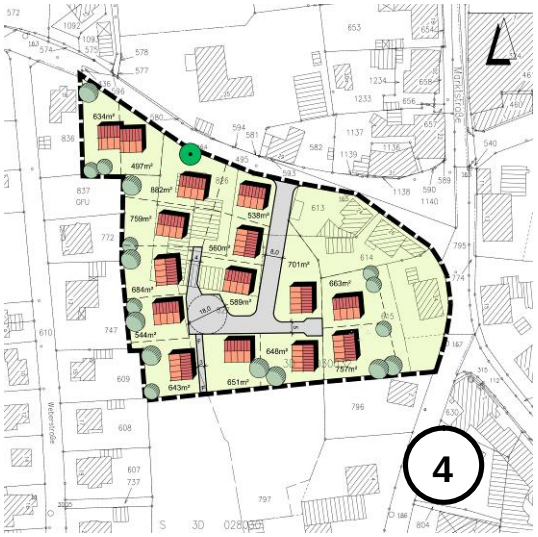
Für das Plangebiet liegt eine grobe städtebauliche Voruntersuchung vor, in der die Nachverdichtungspotentiale geprüft wurden. Die städtebauliche Voruntersuchung ist Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens.

Im Folgenden sind die ersten einzelnen Konzepte dargestellt, die für den Bereich westlich der Lübbecker Straße, südlich der Flachsstraße und westlich der Weberstraße unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten darstellen:

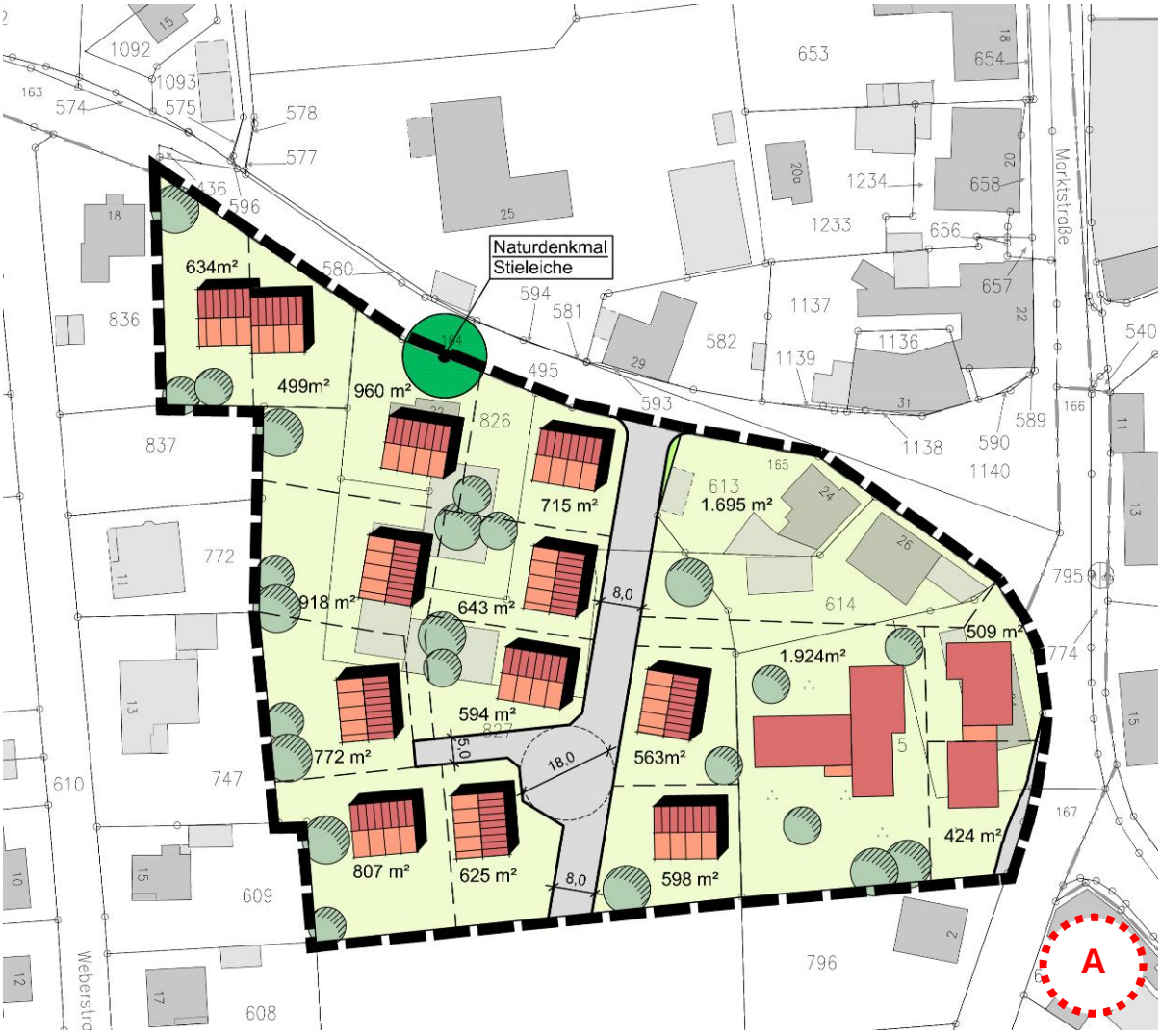


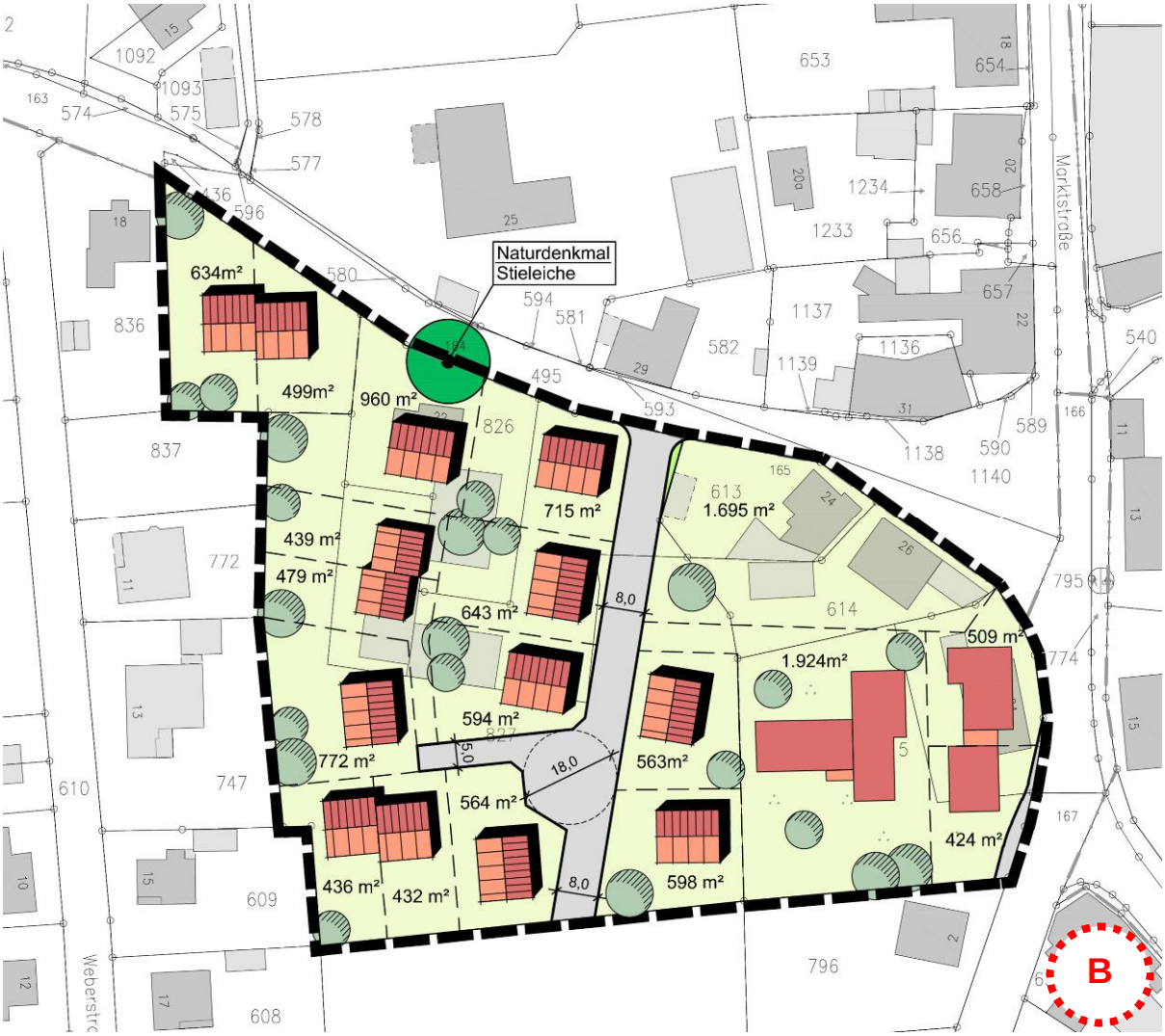






Folgendes Erschließungskonzept dient dem Bebauungsplan Nr. 89 als Grundlage (Variante A: lockere Bebauung, Variante B: dichte Bebauung)





6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Baufläche ist durch das unmittelbar nördlich (Flachsstraße) und östlich (Lübbecker Straße) angrenzende Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 8,00m breite Stichstraße, die ausgehend von der Flachsstraße im Norden schließlich in eine Wendeanlage mündet, die mit 18,00m Durchmesser ausreichend dimensioniert ist, sodass auch 2-achsige Müllfahrzeuge dort wenden können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine verkehrlichen Anbindung der südlich angrenzenden Flächen, um diese zu einem späteren Zeitpunkt erschließen zu können.

Auf den einzelnen Grundstücken ist die entsprechende Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Rahden möchte für den südlichen Stadtrandbereich im vorliegenden Plangebiet Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entwickeln, die Raum für unterschiedliche Nutzungsansprüche schafft (mäßig verdichtet, von Einfamilienhausbebauung bis hin zu Doppelhäusern und kleineren Hausgruppen, zwei Mehrparteienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten).

Es sind lt. Parzellierungsvorschlag Grundstücke von ca. 500 m² bis ca. 900 m² vorgesehen, wobei der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht vorgibt.
Gemäß der vorgesehenen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie entsprechend der beabsichtigten Nutzungsstruktur wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

WA-1 - Gebiet
Mit dem WA-1-Bereich werden zunächst zwei Grundstücke erfasst, die derzeit schon bebaut sind (Flachsstraße 24 und 26). Die getroffenen Festsetzungen, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und zweigeschossige, offene Bauweise, orientieren sich an dem Bestand. Die überbaubaren Flächen sind großzügig zugeschnitten, sodass bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vorliegen

Da im weiteren Umfeld der Flachsstraße schon einige Mehrparteienhäuser vorhanden sind, besteht nun die Planungsabsicht, weitere dort errichten zu können. Mit dem WA-1 Bereich werden somit auch Grundstücke erfasst, die das Angebot für weitere Mehrfamilienhäuser erweitern. Die Festsetzungen orientieren sich an der geplanten aber auch in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung. Insofern wird eine II geschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Textlichen Festsetzungen zu verweisen, die für das WA-1 Gebiet maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässt.

WA-2 + WA-3- Gebiete
Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dieser Ausnutzungsgrad erlaubt eine relativ großzügige Grundstücksausnutzung, andererseits wird eine Bauvolumenabstimmung in Bezug auf die schon umgebende Bebauung erreicht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Regelung ist im Zusammenhang mit der bis zu zweigeschossigen Bauweise zu sehen.

Allgemein gilt:
Für sämtliche überbaubare Flächen innerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit den Textlichen Festsetzungen zu den max. Gebäudehöhen sowie in Verbindung mit der jeweiligen festgesetzten GFZ ist geregelt, dass unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden, ohne zu enge Vorgaben zur baulichen Gestaltung vorzunehmen, Somit werden also Gebäude auch in II-geschossiger Flachdachbauweise, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen, hier sollen auch Gebäude mit modernen Gestaltungsansprüchen verwirklicht werden können (siehe auch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften).

In Ansehen des städtebaulichen Umfeldes ist generell im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Es erfolgt keine weitere Spezifizierung der Festsetzung, sodass neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Hausgruppen errichtet werden können.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Baugestaltungsfreiheit ermöglichen. Die Außenwohnbereiche werden durchweg im rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Süd- oder Westseite entstehen. Darüber hinaus sind die überbaubaren Bereiche so weit gefasst, dass Terrassen etc. auch jeweils zwischen Straße und Wohnhaus oder auch neben dem Wohnhaus entstehen können.

Den Anforderungen an eine Nutzung regenerativer Energie im Plangebiet wird entsprochen (z.B. Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Niedrigenergiebauweise).

6.3 Textliche Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3)
(gem. § 4 BauNVO)

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zugelassen.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, von daher sind die hier angesprochenen Nutzungsausschlüsse begründet, da es sich hier um einen Siedlungsbereich einschl. der Nachbarschaft handelt, der auch weiterhin fast ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 1 und 4 und §§ 18 u. 19 BauNVO)

1. Maximal zulässige Grundflächenzahl
Im WA 2 ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bis zu einer GRZ von 0,5 nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen).
Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahlen im WA 2 nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass auf allen Grundstücken im WA 2 die Grundflächenzahl auf max. 0,5 überschritten werden darf, wenn gewährleistet wird, dass die einhergehenden Bodenversiegelungen (Stellplätze und Zufahrten) aus wasserdurchlässigen Deckschichten oder Pflasterbelägen mit mindestens 25% offenem Fugenanteil hergestellt werden. Ziel der wasserdurchlässigen Bauweise ist es, das Oberflächenwasser im WA 2 ohne Umwege durch das Pflaster hindurch in den Untergrund zu versickern.

In allen übrigen Gebieten (WA 1 + WA 3) ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ um 50 %, ohne weitere Einschränkung, zulässig (= max. 0,6).

2. <u>Gebäudehöhen</u>

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) 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 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.

b) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut

a) in **WA-1**-Gebieten 11,00 m nicht überschreiten

b) in **WA-2 + WA-3**-Gebieten:
   - 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
   - 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 18° bis 30°;
   - 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 31° bis 45°

nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) sollen gravierend unterschiedliche Höhenentwicklungen benachbarter Baukörper vermieden werden. Hierdurch wird die Maßstäblichkeit benachbarter Gebäude gewahrt. Gleichzeitig wird auf den ortsüblichen Gestaltungsrahmen der Nachbarschaft abgestellt.

Diese Festsetzung zur Firsthöhe ist für die Gebäudehöhenstaffelung im gesamten Wohngebiet zuständig. Diese Regelung orientiert sich in Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung an den dort vorhandenen Gebäuden und ist als maßstäblich anzusehen. Im weiteren Siedlungsbereich werden die Gestaltungsspielräume erheblich erweitert (siehe auch Festsetzungen zur Dachausbildung), um hier auch sehr moderne Architektur und Bebauung zu ermöglichen, ohne aber den vorgegebenen Rahmen der Höhenentwicklung der Gebäude zu verlassen.

§ 3 Höchstzahl der Wohnungen
(gem. § 9 Abs. 1Nr. 6 BauGB)

WA-1
In den WA-1-Bereichen sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zugelassen.

WA-2 + WA-3
In den WA-2 + WA-3- Bereichen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen.
Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Eine zu starke bauliche Verdichtung soll vermieden werden, daher ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen begründet.

Für stärkere Verdichtungen bis hin zur Mehrfamilienhausbebauung stehen die WA-1 Bereiche entlang der Flachsstraße zur Verfügung; das weitere Umfeld ist derzeit schon von weiteren Mehrfamilienhäusern geprägt.

Innerhalb der WA-2 + WA-3-Gebiete hingegen soll ein Angebot für weitere Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden.
Die Siedlungsstruktur von Rahden ist besonders in den Neubaugebieten durch vornehmlich Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Gebäude stehen in der Regel auf Grundstücken in einer Größenordnung von mehr als 600 qm. Dieses sichert einen hohen Freiflächenanteil mit entsprechendem Wohnwert.
Es ist Zielsetzung der Stadt Rahden, die Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei müssen und sollen allerdings auch die zeitgemäßen Erfordernisse des Städtebaus berücksichtigt werden. Die westliche angrenzende Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (entlang der „Weberstraße“) vorherrschenden Grundstücksgrößen von 700 bis 800 m² und auch deutlich mehr entsprechen in der Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen und der bestehenden Nachfragesituation; auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit dem für eine bauliche Nutzung verfügbaren Grund und Boden ist gegenüber dem vorliegenden Bestand eine gewisse Reduzierung der Grundstücksgrößen vertretbar. Dies betrifft auch den Gesichtspunkt der Vorhaltung von Einrichtungen insbesondere der technischen Infrastruktur (Straßen, Leitungen), die in Wohngebieten mit größeren Grundstückszuschnitten im Regelfall eines größeren finanziellen Aufwandes bedarf.
Im Plangebiet soll auch eine Doppelhausbebauung und in Teilbereichen auch die Errichtung von Hausgruppen realisiert werden könne, da diese unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten für viele Haushalte eine erforderliche und daher stark nachgefragte Verdichtungsform ist.
So sind außer großzügig parzellierten Grundstücken für Einfamilienhäuser auch kleinere Grundstücke in Teilbereichen des Plangebietes möglich, auf denen Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden können.
Eine dem Standort nicht angemessene bauliche Verdichtung wird hierbei durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie die erläuterte Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten verhindert.

§ 4 Nebenanlagen und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Einstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig

Im WA-1- Bereich sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

§ 5 Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Pro angefangene 100 qm überbaubarer bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste des Umweltberichtes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

Auswahlliste - Pflanzenliste für Laubbäume:

Gehölzarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Auswahlliste - Pflanzenliste für Obstbäume:

Äpfel:

a) Hauptsorten

Danziger Kantapfel vt	Luxemburger Renette vf
Dülmener Rosenapfel vf	Ontarioapfel vf
Rheinischer Krummstiel vf	Rheinischer Bohnapfel vf
Grahams Jubiläumsapfel vt	Riesenboikenapfel vf
Gravensteiner vf	Rote Sternrenette vf
Graue Herbstrenette vt	Schöner aus Boskoop vf
Jakob Lebel vf	Schöner aus Nordhausen vf
Kaiser Wilhelm vt	Westfälischer Gulderling
Roter Bellefleur vf	(Weißer) Winterglockenapfel vf
Boikenapfel	Rheinischer Winterrambur vf

b) Ergänzungssorten

Altländer Pfannkuchenapfel vf	Holsteiner Cox
Biesterfelder Renette vf	Horneburger Pfannkuchenapfel vf
Blenheimer Goldrenette	Jakob Fischer vf
Brettacher Sämling vf	Krügers Dickstiefel vf
Eifeler Rambour	Martens Sämling
Erbachhofer Weinapfel vf	Notarisappel (NL)
Finkenwerder Herbstprinz vf	Prinzenapfel

Gewürzluiken
Harberts Renette
Ravensberger Sämling
Zabergäurenette

Birnen

a) Hauptsorten

Bunte Julibirne vf
Clapps Liebling vf
Gellerts Butterbirne vf
Gräfin aus Paris vf
Westfälische Glockenbirne/Speckbirne/Kuhfuß
Gute Graue vf
Köstliche aus Charneux vf
Pastorenbirne vf
Vereinsdechantsbirne vf
Conference vf

b) Ergänzungssorten

Alexander Lucas vf
Madame Verté vt
Pitmaston
Doppelte Phillipsbirne
Prinzessin Marianne

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden

a) Hauptsorten

Graf Althanns Reneklode vf
Große Grüne Reneklode vf
Hauszwetsche vf
The Czar vf
Wangenheims Frühzwetsche vf
Mirabelle von Nancy vf

b) Ergänzungssorten

Bühler Frühzwetsche vf
Lützelsachser Frühzwetsche vf
Oullins Reneklode vt
Schöne von Brie
Zimmers Frühzwetsche vf

Süß- und Sauerkirschen

a) Hauptsorten

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche vf
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche vf
Hedelfinger Riesenkirsche vf
Schneiders Späte Knorpelkirsche vf
Schattenmorelle
Regina vf
Teickners Schwarze Herzkirsche

b) Ergänzungssorten

Bigarreau Burlat vf
Büttners Rote Knorpelkirsche vf
Kordia vf

§ 6 Schalltechnische Vorgaben

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) /Tag/Nacht) wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) teilweise überschritten.

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche			
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden parallel zur Flachsstraße	alle Geschosse	IV	IV	III	II
	übrige Fassaden		III	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. 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.

Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in der ersten Bauzeile zur geplanten Straße nur auf der Gebäuderückseite im Lärmschatten der Gebäude zulässig.

Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Rahden zur Einsicht bereitgehalten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Integration dieses Änderungsbereichs in sein Umfeld sind folgende örtliche Bauvorschriften vorgesehen:

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Dachausbildung und Dachneigung

In den **WA-1**-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 45° zugelassen.

In den **WA-2 + WA-3**-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 2° und 45° zugelassen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind im gesamten Plangebiet gem. §§ 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

§ 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten. Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50% der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird.

Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia), oder ein Frontspieß zulässig.

Diese örtliche Bauvorschrift orientiert sich zunächst an den Vorgaben des baulichen Bestandes im Umfeld, um generell die Zielsetzung zu verfolgen, dass neuerrichtete Gebäude sich in ihrem Erscheinungsbild an die ortstypische Bauweise anlehnen. Diese Vorschrift orientiert sich aber gleichfalls auch an den absehbaren Gestaltungszielen der zukünftigen Bauinteressenten und berücksichtigt eine gewisse gestalterische Freiheit.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Baufläche ist durch das unmittelbar nördlich (Flachsstraße) und östlich (Lübbecker Straße) angrenzende Straßennetz gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 8,00m breite Stichstraße, die ausgehend von der Flachsstraße im Norden schließlich in eine Wendeanlage mündet, die mit 18,00m Durchmesser ausreichend dimensioniert ist, sodass auch 2-achsige Müllfahrzeuge dort wenden können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine verkehrlichen Anbindung der südlich angrenzenden Flächen, um diese zu einem späteren Zeitpunkt erschließen zu können.

Auf den einzelnen Grundstücken ist die entsprechende Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

7.2 Technische Erschließung

Eine zentrale Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die derzeit vorhandene Bebauung schon vorgesehen und kann durch Erweiterung der Versorgungsleitungen gesichert werden. Der Anschluss an die zentrale **Gas-, Wasser- und Elektrizitäts-Versorgung** kann gewährleistet werden. Ein Anschluss an das vorhandene **Schmutzwasserleitungsnetz** ist möglich.

Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück sind vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.

Die zentrale Versorgung der im Plangebiet gelegenen Bauflächen mit **Telekommunikationsanlagen** ist möglich.

Der notwendige **Brandschutz** soll durch eine abhängige (leitungsgebundene) Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung existiert nicht und ist im zentralen Innenstadtbereich nicht herzustellen.

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7.3 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung (s. Anlage) wurde geprüft, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet oder versickert werden kann.
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich ist.
Für die Einleitung in das Grundwasser ist eine Baugenehmigung und für die Straßenentwässerung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9 und 10 WHG einzuholen.
Weitergehende Details sind im Rahmen eines Bauentwurfes und einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung (s. Anlage) wurde die Verträglichkeit der Lärmemissionen der vorhandenen angrenzenden Straßen mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 89 aus schaltechnischer Sicht aufgestellt werden kann, wenn Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden. Diese sind erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55/45 dB(A)) teilweise überschritten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung von den von den angrenzenden Verkehrswegen (Straße) ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.

Das Plangebiet wird zukünftig von vorhandenen Straßen (u. a. L 765) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 dient der Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen und kann als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.
Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (s. Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Flachsstraße / Lübbecker Straße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es - bezogen auf die Bestandssituation - zu einem Kompensationsdefizit.
Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Somit muss das ermittelte Kompensationsdefizit nicht ausgeglichen werden.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen Brutvögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten.

- Baufeldräumung:
  Baumfällarbeiten und Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. Februar eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben des Oberbodens außerhalb des genannten Zeitraums erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Werden Gehölz mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 40 cm gefällt, sind diese zuvor durch einen Fledermauskundler auf potentiell vorhandene Individuen zu untersuchen Die Untere Landschaftsbehörde ist über die Prüfung und das Ergebnis zu benachrichtigen.
- Sollten an den Gebäuden Umbaumaßnahmen erfolgen oder ist ein Abriss dieser vorgesehen, so sind diese im Rahmen der Bau- bzw. Abbruchgenehmigung zuvor auf potenzielle Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Die Untere Landschaftsbehörde ist hierüber zu informieren.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Planung umsetzbar.

10 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden bzw. betroffen sind. Die Nutzungsverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher bisher unbebauter Flächen und trägt somit den grundsätzlichen Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

11 Altlasten / Bodenschutz

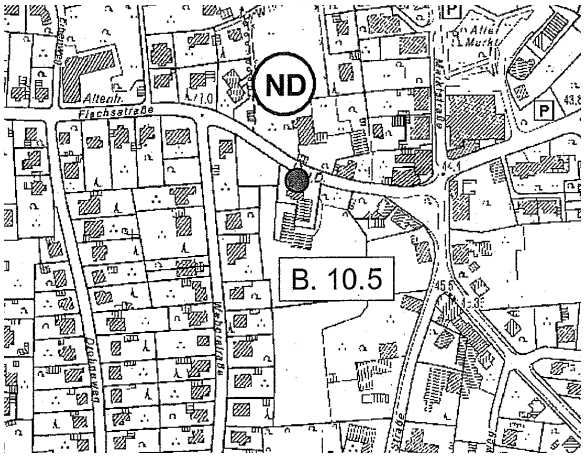
Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vor.

Die Bestimmungen des § 1 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 sind zu beachten. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach § 2 LBodSchG wird hingewiesen.

12 Denkmalschutz / Archäologie

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Stadtverwaltung Rahden zu informieren, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

Auf dem bisherigen Grundstück Flachsstraße 22 (Flurstück 495, Flur 5, Gemarkung Rahden) befindet sich an der nördlichen Flurstücksgrenze eine Stieleiche, die als Naturdenkmal durch den Kreis Minden-Lübbecke (Untere Landschaftsbehörde) festgelegt wurde. Diese bleibt erhalten und ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt worden.





13 Abschließende Bemerkungen

13.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Folgende Flächengrößen sind von dem Bebauungsplan Nr. 89 ermittelt worden:

- Allgemeines Wohngebiet - WA-1: 4.505 m²
- Allgemeines Wohngebiet - WA-2: 5.620 m²
- Allgemeines Wohngebiet - WA-3: 2.755 m²
- Verkehrsfläche: 1.085 m²
- Verkehrsgrün: 15 m²
- **Plangebiet gesamt: 13.980 m²**

13.2 Kosten der Erschließung und Maßnahmen der Realisierung

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden von der S-Immobilien Entwicklungsgesellschaft der Stadtsparkasse Rahden getragen.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind derzeit nicht vorgesehen, die Stadt Rahden behält sich diese allerdings grundsätzlich vor.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Flachsstraße / Lübbecker Straße“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-01-05
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. J. Eversmann
.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 “Flachsstraße / Lübbecker Straße“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 22.12.2016 vorgelegen.

Rahden, den ……..

Stadt Rahden
Der Bürgermeister

.....