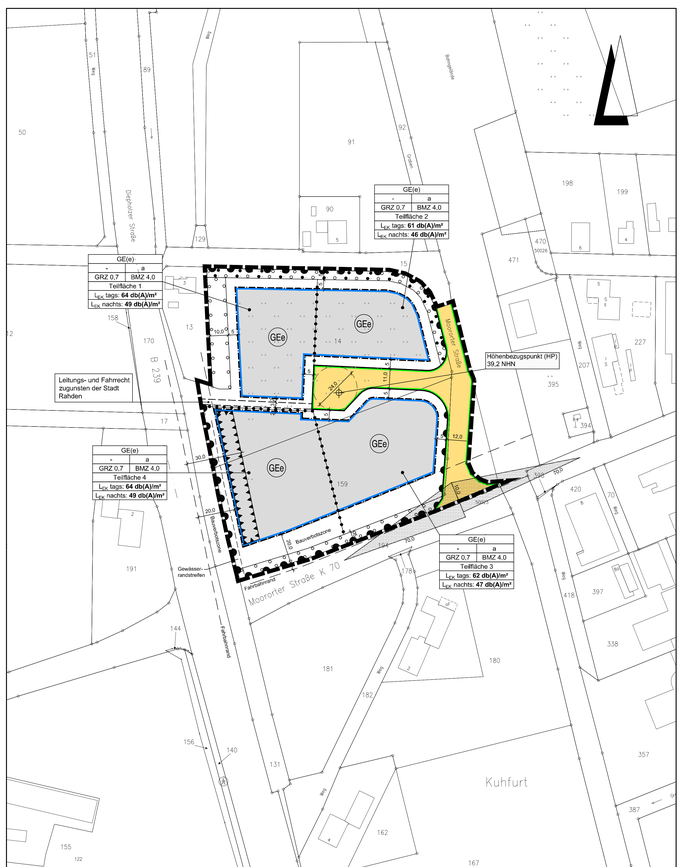
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"Gewerbegebiet Pr. Ströhen - B 239"



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 / 12,3 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

20 — Wohngebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GE überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO, i.V.m. §1 der Textlichen Festsetzung
nicht überbaubarer Bereich

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

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

BMZ Baumassenzahl gem. § 21 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 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der BauO NRW

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 2 der Textlichen Festsetzungen,

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Höhenbezugspunkt (HP) - Normalhöhennull i.V.m. § 1, Nr. 1 der textlichen Festsetzungen

Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" mit Angabe der Teilfläche (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HP).
Innerhalb des GE(e)-Gebietes darf die Höhe der Gebäude den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunk (HP) - Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte des Wendeplatzes - um maximal 12,0 m überschreiten.

Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Sälandlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/ Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

2. Gliederung des Gewerbegebietes - Emissionskontingentierung
(gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente *LEK* (Lärmemissionskontingente) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK}, tags [dB(A)/m²]	L_{EK}, nachts [dB(A)/m²]
Teilfläche 1	64 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²
Teilfläche 2	61 dB(A)/m²	46 dB(A)/m²
Teilfläche 3	62 dB(A)/m²	47 dB(A)/m²
Teilfläche 4	64 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²

Hinweise:
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Rahden zur Einsicht bereit gehalten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 2 Vorkehrungen zum Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht von 55 dB(A) wird auf einer Teilfläche des Plangebietes durch den Verkehrslärm auf der B 239 überschritten.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese in einem Abstand von mehr als 30 zum rechten Fahrbahnrand der Bundesstraße 239 errichtet werden.

§ 3 Nutzungsregelungen für das GE(e)-Gebiet
gem. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (5) u. (6) und § 8 BauNVO)

a) Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Die gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind **nicht** zulässig.

b) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE(e)-Gebiet:
Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen („Rahdener Liste", CIMA 2006 / Einzelhandelserlass NRW 1995) sind nicht zulässig:
zentrenrelevante Sortimente:
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel,
- Bücher, Schreibwaren, Spielwaren,
- Musikinstrumente,
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke,
- Foto, Film, Optik,
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi etc.)
- Computer, Telekommunikation,
- Uhren und Schmuck,
- Heimtex,Kurzwaren, Teppiche,
- Kunstgegenstände, Kunstgewerbe,
- Sanitätswaren,
- Beleuchtung, Elektrokleingeräte, Beleuchtung

nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (kurzfristiger Bedarf)
- Zeitungen, Zeitschriften
- Lebensmittel, Getränke, Reformwaren
- Apotheken-, Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
- Blumen, Schnittblumen

c) Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal
Innerhalb des GE(e)-Gebietes sind Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen, sofern die Wohnungen dem Betrieb unmittelbar funktional und räumlich als integrativer Bestandteil des Betriebsgebäudes zugeordnet sind und die betriebsbezogene Wohnung sich deutlich der betrieblichen Nutzung unterordnet. Die Geschossflächenanteil der Betriebswohnung darf 20 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes nicht überschreiten.

§ 4 Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) Flächen für den Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25 a(u.b) BauGB
Die im Plangebiet vorhandene Gehölzreihe entlang der Moorrter Straße ist auf Grundlage der in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Erhaltungsbindung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen / Sträuchern sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

b) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig zu bepflanzen.
Es sind Pflanzen aus nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Straucharten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- Bei einer Breite von 5 m ist eine 3-reihige Pflanzung, mit einem Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m, vorzunehmen. Es sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück im Diagonalverband zu pflanzen.
- Bei einer Breite des Pflanzstreifens von 10 m ist eine 5-reihige Pflanzung analog zu den zuvor beschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen.

§ 5 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine weitere Überschreitung ist weder ausnahmsweise noch im Einzelfall zulässig.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Je Gewerbegrundstück ist eine ordnungsgemäße, schadlose Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten.

a) Dachflächenwasser
Das von den Dachflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist den auf den jeweiligen Grundstücken über geeignete Versickerungseinrichtungen (Versickerungsmulden) zu versickern (s. DWA - A 138).

b) Niederschlagswasser von Stellflächen, Zufahrten, sonstigen befestigten Flächen
Das Niederschlagswasser von den o.a. Flächen muss zwingend über eine bekebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden (Steilflächen / Zuwegungen mit versickerungsfähigem Fugenpflaster, Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone).

B. Hinweise - Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Kreises Minden-Lübbecke unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Immissionen
a) Immissionen aus der Landwirtschaft
Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

b) Verkehrslärm
Auf das Plangebiet wirken Immissionen - ausgehend von der Kreisstraße 70 (Moorrter Straße) im Süden und der Bundesstraße B 239 im Westen - ein. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus, Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. §§ 44 ff BNatSchG
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen artenschutzrelevante Sortimente:
Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 kann dadurch vermieden werden, dass die Baufeldräumung (Fällen von Gehölzen, Gebüschen, Abschieben der Ruderalflur oder des Bodens) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse erfolgt. Die Arbeiten sind daher in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar auszuführen.
Sofern die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens, Roden von Gehölzen) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Müssen entgegen derzeitiger Planungsabsichten Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm gefällt werden, ist durch einen Fledermausachkundigen unmittelbar vor den Fällarbeiten der Baum auf potentiellen Fledermausbesatz mittels Endoskop zu überprüfen.

4. Bauverbotszone / Werbeanlagen
Innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße (K 70) und zur Bundesstraße (B 239) sind in einem Abstand von 0-20 m (Kreisstraße und Bundesstraße) – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße und der Bundesstraße – bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.

5. Eingriffsregelung/externe Kompensation
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, Das im Zuge der Eingriffsbilanzierung (a. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit umfasst insgesamt **38.173 Werteinheiten** (WE).
Die Kompensation des ökologischen Defizits (insgesamt 38.173 Werteinheiten) erfolgt auf dem Flurstück 107, Flur 8 in der Gemarkung Rahden.

6. Oberflächenentwässerung - Versickerung des Niederschlagswassers (Erläuterung)
Dem Bebauungsplan liegt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung zugrunde.
Die im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung aufgeführten Nachweise und Hinweise sind zu beachten.
Bei der Versickerung des Oberflächenwassers ist eine den Anforderungen entsprechende Geländeüberdeckung nachzuweisen, die den Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand berücksichtigt.
Die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers ist erlaubnispflichtig. Der Antrag auf Erlaubniserteilung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu stellen. Die Erlaubnis über die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird parallel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

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 Abs. 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: 29.07.2015 überein.

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

Minden, den

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

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 25.06.2015 beschlossen worden.

Rahden, den 25.06.2015

Bürgermeister

Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 25.06.2015 durchgeführt.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über die Grundzüge und Inhalte der Planung informiert worden.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 17.12.2015 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 17.12.2015

Bürgermeister

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 07.07.2016 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den

Bürgermeister

Schriftführer/in

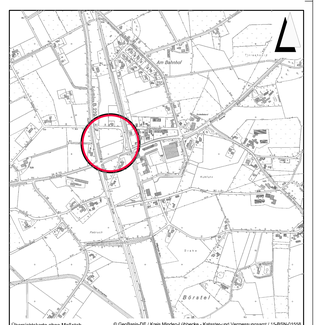
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet Pr. Ströhen - B 239" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Drunagel)



Übersichtskarte ohne Maßstab — © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 15-BSN-01558

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 8a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2015-06	Ni
gezeichnet	2015-06	Hd
geprüft	2016-07	Ni/Ev
freigegeben	2016-07	Ev

gez. Eversmann

Wallenhorst, 2016-07-07

Plan-Nummer: H:\AHDEN\J151807\PLANE\BP\bp_bplan~90_05_Abschrift.dwg[Abschrift]

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 90

"Gewerbegebiet Pr. Ströhen - B 239"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000

Unterlage : 1
Blatt Nr. 1(1)