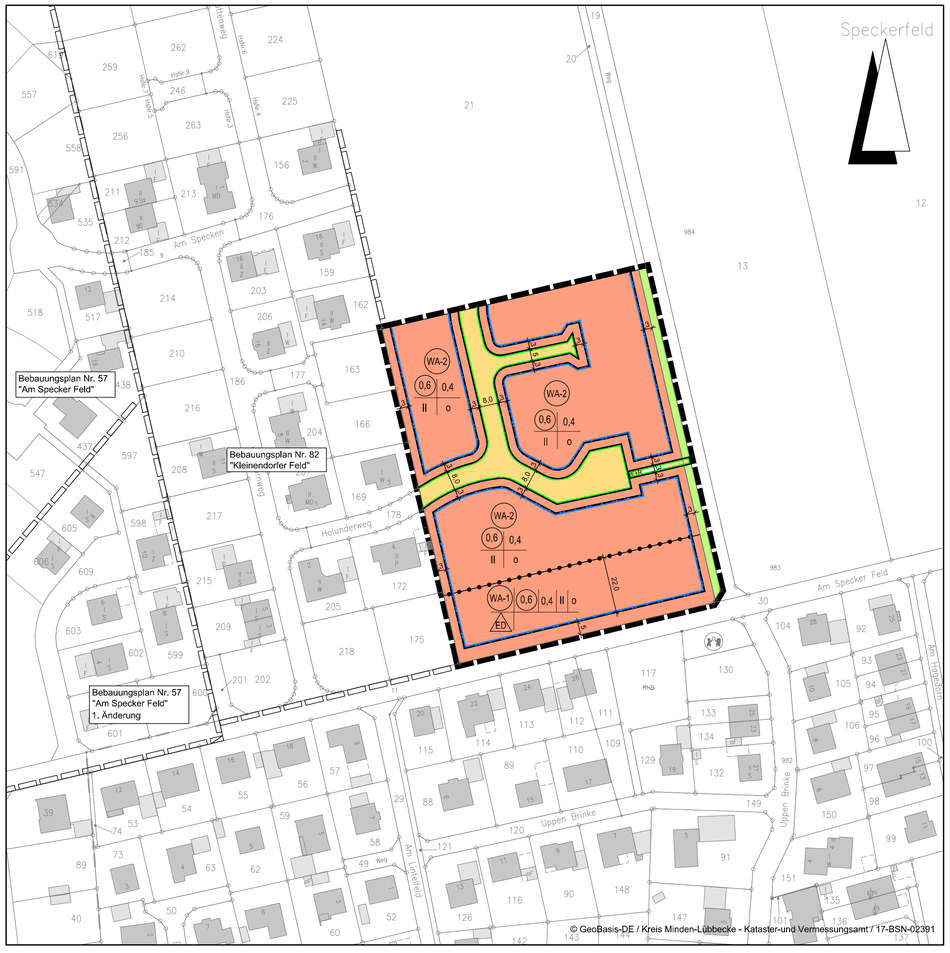


Planzeichenerklärung

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
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete

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

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radwege

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

- öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- 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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

a) Im WA-1 und WA-2 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse), nicht höher als 0,5 m liegen.

b) Im WA-1 darf die maximale Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 3,80 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.

c) Im WA-1 und WA-2 darf die maximale First-/Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, bis zur Firstoberkante bzw. zum höchsten Punkt der Dachhaut
- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°,
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27°,
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45°,

nicht überschreiten.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Abstandsfläche entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die gemäß § 23 (5) Satz 1 u. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen / baulichen Anlagen ausgeschlossen.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Im WA-1 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:

a) bei Einzelhausbebauung mind. 600 qm je Einzelhausgrundstück
b) bei Doppelhausbebauung mind. 400 qm je Grundstück Doppelhaushälfte

4.2 Im WA-2 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:

a) bei Einzelhausbebauung mind. 500 qm je Einzelhausgrundstück
b) bei Doppelhausbebauung mind. 400 qm je Grundstück Doppelhaushälfte
c) bei Hausgruppenbebauung mind. 300 qm je einzelnem Hausgruppengrundstück

4.3 Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen

Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen im WA-1 und WA-2 ist nicht zulässig.

5. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) ist pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig.

7. MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen auf max. 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 100 qm überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch einen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze aus folgenden Artenlisten auszuwählen:

Baumarten:
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)

Obstsorten:
Die Obstbäume sind entsprechend der Auswahllisten geeigneter Obstsorten und -arten gemäß Anlage zum Umweltbericht zu verwenden.

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

Das insgesamt 7.784 qm große Flurstück 38, Flur 13 in der Gemarkung Wehe ist durch Aufforstung mit standortgerechten Baumarten zu einem Mischwald zu entwickeln. An der Ostgrenze des Flurstücks ist ein Waldrand aus heimischen Sträuchern anzulegen. Die Umsetzung der Aufforstung und Waldrandentwicklung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Regionalforstsamt Ostwestfalen-Lippe durchzuführen.
Es ist ein Anteil von 10.473 Werteinheiten für das bestehende ökologische Defizit des Bebauungsplanes Nr. 93 zu beanspruchen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. DACHAUSBILDUNG

1.1 Dachneigung

a) Im WA-1 sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 45° zugelassen.

b) Im WA-2 sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 2° und 45° zugelassen.

c) Die Festsetzungen zur Dachausbildung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Wintergärten und untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).

1.2 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 sowie vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) bzw. ein Frontspieß zulässig.

1.3 Staffelgeschosse

Im WA-1 und WA-2 sind Staffelgeschosse zulässig, die an allen Seiten mindestens 1 m von der Vorderkante zurückspringen.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN DURCH MILITÄRISCHEN FLUGBETRIEB

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

Da das Gelände für eine vorgeschichtliche Besiedlung prädestiniert ist, ist eine bauarchäologische Begleitung der Erschließungsarbeiten unerlässlich. Daher ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, 14 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich darüber zu informieren.

3. ERD- UND TIEFBAUARBEITEN

Sollten farblich und geruchlich auffällige Bodenbereiche oder Geländeauffüllungen im Zusammenhang mit Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

4. ARTENSCHUTZ

4.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

4.2 Gehölzrodung

Als allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten, und somit nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

4.3 Baubedingte Störungen

Baubedingte Störungen durch Baufahrzeuge sowie Baustelleneinrichtungen dürfen das Feldlerchenrevier ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes nicht in Anspruch nehmen und sollten sich möglichst auf den Geltungsbereich beschränken.

5. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6. MILITÄRISCHES FLUGGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), 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: 01.12.2017 überein.

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

Minden, den 05.02.2019

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

(Siegel) *gez. M. Tempelmeier*
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 28.03.2019

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplanes Nr. 93 „Kleinendorf - Holunderweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 19.10.2017 beschlossen worden.

Rahden, den 28.03.2019

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Hohmeier
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 93 „Kleinendorf - Holunderweg" ist vom Rat der Stadt Rahden am 12.07.2018 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 28.03.2019

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Hohmeier
Schriftführer/in

Öffentlichkeits-/Trägerbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.09.2018 bis einschließlich 08.10.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über http://www.rahden.de/Wohnen-Wirtschaft/ Städtebauliche-Projekte/Laufende-Bauleitplanverfahren sowie über das Landesportal www.uvp.nrw.de zugänglich.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.09.2018 gem. § 4 (2) BauGB bis zum 10.10.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 28.03.2019

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Kleinendorf - Holunderweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 20.12.2018 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 28.03.2019

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Hohmeier
Schriftführer/in

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 93 „Kleinendorf - Holunderweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

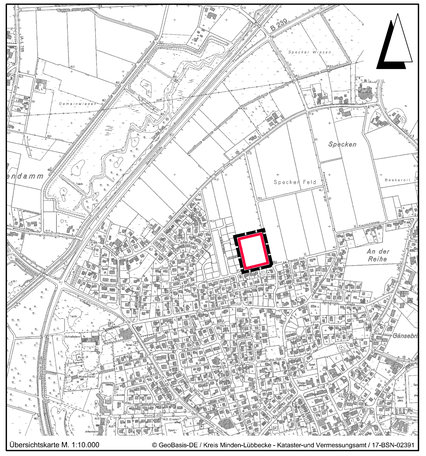
Der Bebauungsplan Nr. 93 „Kleinendorf - Holunderweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 19.07.2019 in Kraft getreten.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 20.07.2019

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) *gez. Drunagel*
(Drunagel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.054078940-0 • Fax054078940-88
gez. J. Eversmann
Wallenhorst, 2018-12-20

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2018-11	Da
gezeichnet	2018-11	Ber
geprüft	2018-12	Da
freigegeben	2018-12	Ev

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\217187\PLANE\BP\bp_bplan-93_02_ur-abschrift.dwg(Abschrift) – (V1-1-0)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 93
"Kleinendorf - Holunderweg"
mit örtlicher Bauvorschrift

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000