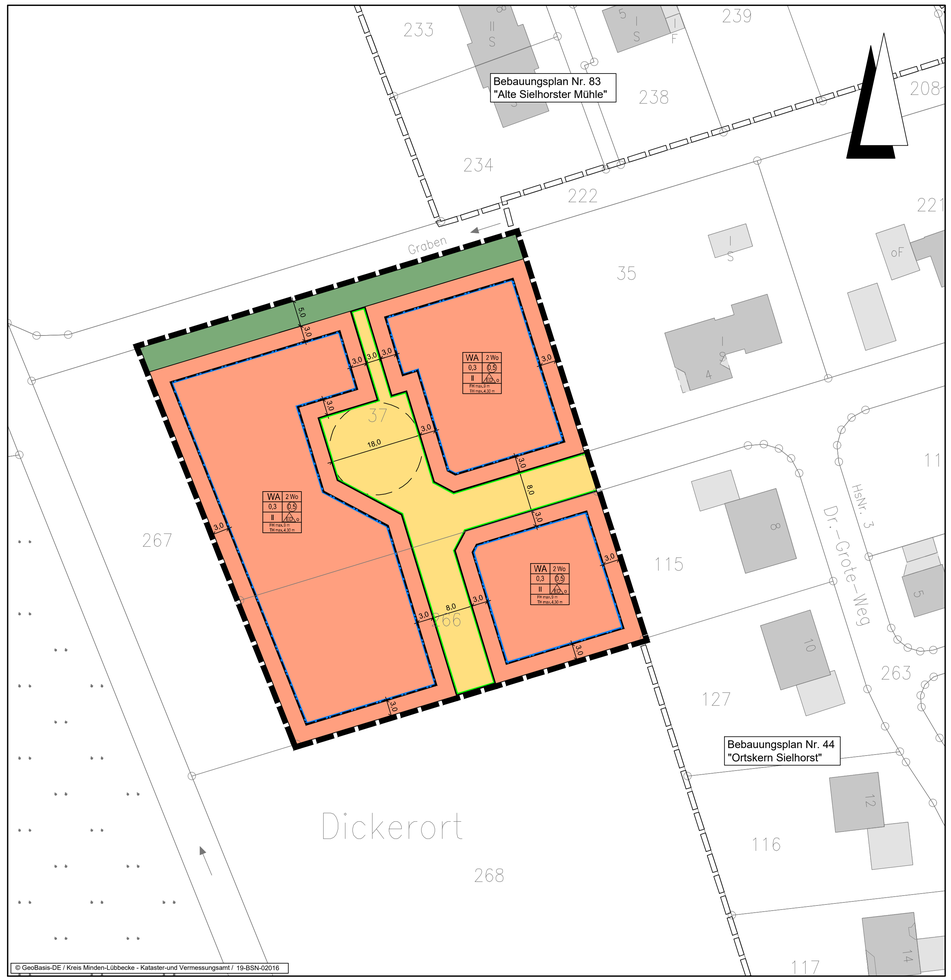


Planzeichenerklärung

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
- 12/7 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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA / 2Wo — Allgemeine Wohngebiete mit max. 2 Wohnungen/Einzelhaus

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

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschossflächenzahl
- TH max. 4,30 m — maximale Traufhöhe in Meter
- FH max. 9 m — maximale Firsthöhe in Meter

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 zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- 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) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe als Höchstmaß (TH max.) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.
Die festgesetzte maximale Firsthöhe als Höchstmaß (FH max.) darf nicht überschritten werden.
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 40,20 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

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

Im WA haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:
a) bei Einzelhausbebauung mind. 600 qm je Einzelhausgrundstück
b) bei Doppelhausbebauung mind. 400 qm je Grundstück Doppelhaushälfte

Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen im WA ist nicht zulässig.

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

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche ist als einfacher vegetationsbedeckter Fahrstreifen zur Unterhaltung des nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässers, herzustellen. Sie ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. 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.

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Pro angefangene 100 qm überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze aus der Artenlisten lt. folgendem Punkt auszuwählen. Darüber hinaus können auch regionaltypische, hochstämmige Obstbäume (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm) gepflanzt werden.

7.2 Artenliste
Bäume (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm)
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Erle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 60/100 cm)
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea)

7.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. DÄCHER (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachneigung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße
Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) nur bis max. 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) sowie Eiben (taxus baccata) und Lärchen (larix kaempferi, larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern 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. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. BODENDENKMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Im Bereich des Plangebietes stehen im Bereich des Plangebietes quartärzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse an, die örtlich von geringmächtigem Flugsand überdeckt werden.
Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

5. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Für den Wasserverband Große Aue ist sicherzustellen, dass der Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5 m (§ 31 Abs. 4 LWG NW) gegeben ist.
Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird. Hierzu gehören auch Fahrbahnen und nicht befestigte Stirnwände der Überfahrten über Gewässer, die nur als Zufahrten zu Grundstücken einzelner Grundeigentümer dienen.
Für den Wasserverband Große Aue ist vom Antragsteller sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit ev. vorhandener Schächte, z. B. für den Einsatz eines Spülwagens, jederzeit gegeben ist.
Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung des Kreises Minden Lübbecke und dem Wasserverband Große Aue vorgenommen werden.
Die Satzung des Wasserverbandes (www.aueverband.de/Der Verband/Satzung) ist zu berücksichtigen.

6. LANDWIRTSCHAFTLICH BEWIRTSCHAFTETE FLÄCHEN

An den Grundstücksgrenzen zu der weiterhin landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Diese betragen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Wuchshöhe zwischen 1 und 6 m.

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 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung 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 14.07.1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Katasternachweis

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis
Stand: 20.11.2019 überein.

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

Minden, den 29.05.2020

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

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. Brackmann
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 29.05.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg" ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 20.12.2018 worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Picker
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg" ist vom Rat der Stadt Rahden am 20.12.2018 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Picker
Schriftführer/in

Öffentlichkeits-/Trägerbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 06.09.2019 einschließlich 06.10.2019 zur Stellungnahme gegeben. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.rahden.de sowie über das Landesportal www.uvp.nrw.de zugänglich.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.09.2019 gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB bis zum 06.10.2019 zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 29.05.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg" ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 28.05.2020 Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 94 „Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg" ist damit am 10.07.2020 in Kraft getreten.

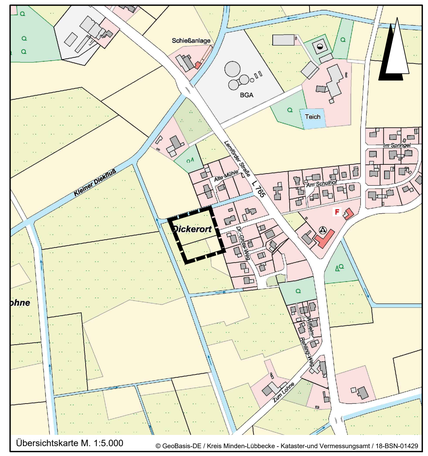
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 17.07.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:5.000 © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 18-BSN-01429

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	2020-02	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	2020-02	Ber
	geprüft	2020-05	Da
Wallenhorst, 2020-05-28	freigegeben	2020-05	Dw

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\21833\IPLAENE\BP\bp_5plan-94_08_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 94
"Sielhorst - Erweiterung Dr.-Grote-Weg"

Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500