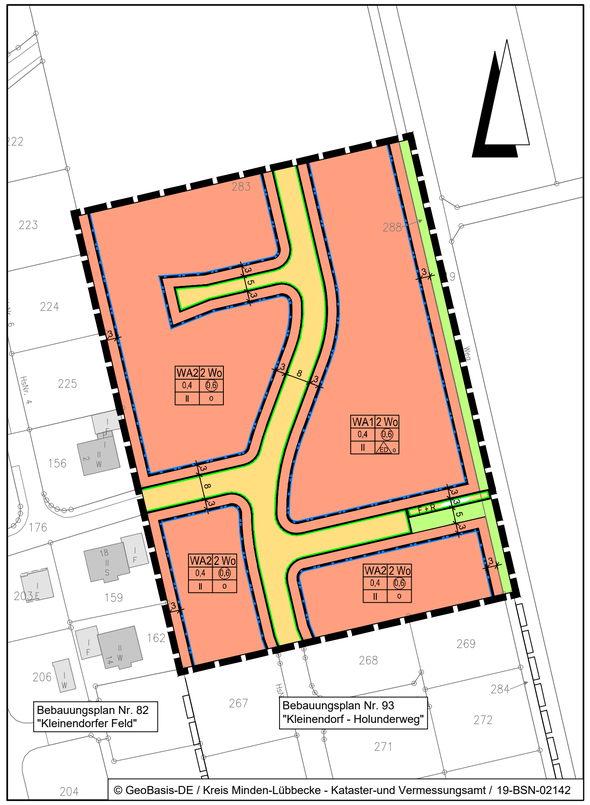


Planzeichenerklärung

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 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, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA2 Z Wo — 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)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

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

- öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

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 (WA1 und 2) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- Schank- und Speiswirtschaften 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im WA1 darf die maximale Traufhöhe 4,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe als Höchstmaß wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Sie darf im WA1 und 2
- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°,
- 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27° und
- 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45°

nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 45,50 m über Normalhöhennull (NHN) 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)

Im WA1 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:
- a) bei Einzelhausbebauung mind. 700 qm je Einzelhausgrundstück
- b) bei Doppelhausbebauung mind. 400 qm je Grundstück Doppelhaushälfte

Im WA2 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

Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen im WA1 und 2 ist nicht zulässig.

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

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

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

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

6.2 Baufeldräumung
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Gehölzentfernungen, 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 Gehölzen, 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.

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

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

Bäume (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm)
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)

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Anpflanzungen sind durch einen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen, 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

1.1 Dachneigung
Im WA1 sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit 28° bis 45° zulässig.
Im WA2 sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit 2° 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, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind im WA 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 0,80 m eingehalten wird.
Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben, oder ein Dacheinschnitt (Loggia) bzw. ein Frontspieß zulässig.

1.3 Staffelgeschosse
Im WA1 und 2 sind Staffelgeschosse zulässig, die an allen Seiten mindestens 1 m von der Vorderkante zurückspringen.

2. STELLPLÄTZE

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und 2) ist pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) nur bis max. 1,20 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. IMMISSIONEN DURCH MILITÄRISCHEN FLUGBETRIEB

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. 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 können nicht anerkannt werden.

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 Geländeaufüllungen im Zusammenhang mit Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

4. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG

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

Es 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 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: 09.12.2019 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. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am 07.11.2019 beschlossen worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Picker
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ ist vom Rat der Stadt Rahden am 07.11.2019 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 14.02.2020 bis einschließlich 14.03.2020 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 12.02.2020 gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB bis zum 16.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den 29.05.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am 28.05.2020 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 29.05.2020

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg“ ist damit am 02.06.2020 in Kraft getreten.

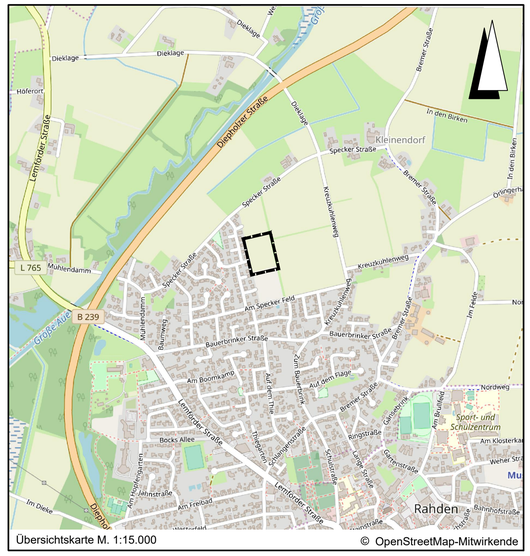
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 09.06.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88
gez. ppa. Desmarowitz
Wallenhorst, 2020-05-28

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-04	Da
gezeichnet	2020-04	Ber
geprüft	2020-05	Da
freigegeben	2020-05	Dw

Plan-Nummer: \RAHDEN\219253\PLAENE\BP\bp_bplan-96-1oen_06_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Minden-Lübbecke
STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 96
"Kleinendorf - 1. Erweiterung Holunderweg"
mit örtlicher Bauvorschrift
Verfahren gemäß § 13b BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000