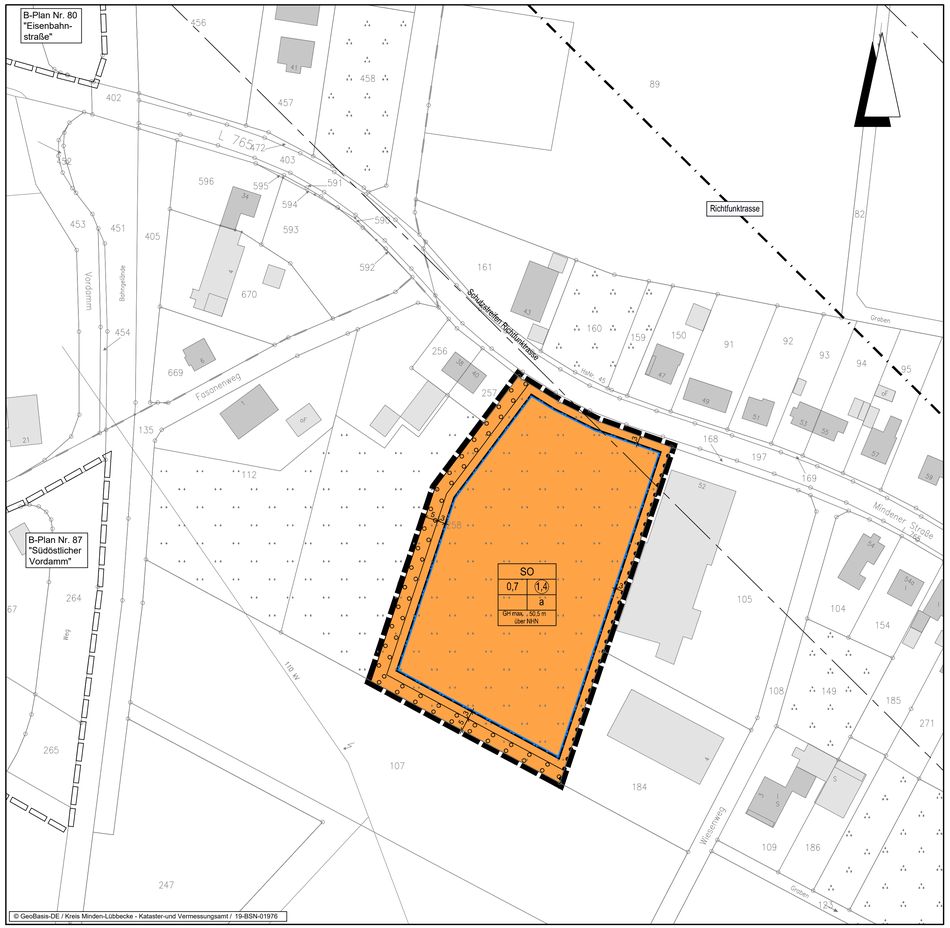


Planzeichenerklärung

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)

- SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Auto, Fahrrad, Eisenwaren"

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

- 0,7 Grundflächenzahl
- 1,4 Geschossflächenzahl
- GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Auto, Fahrrad, Eisenwaren" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen:

- Autoteile und Zubehör auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 350 m²,
- Eisenwaren, Fahrräder und Haushaltswaren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.350 m²,
- Haushaltswaren dürfen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Zudem sind allgemein zulässig:

- Fahrrad-Werkstatt,
- Postschalter,
- Geschäfts-, Büro-, Lager- und Sozialräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des sonstigen Sondergebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

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

2.1 Grundflächenzahl
Im sonstigen Sondergebiet (SO) 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
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (GH max. ü. NHN) darf nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.
Die Stadt Rahden kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes zulassen (z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, o. ä.), wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist. Eine Höhe von 60 m ü. NHN darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

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

4.1 Baufeldräumung
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur 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.

4.2 Baumfällarbeiten
Die erforderlichen Baumfällarbeiten für den alten Einzelbaum müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Vor einer Entfernung dieses Gehölzes ist dieses durch eine fledermausfachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen, falls der Fälltermin außerhalb des genannten Zeitraumes liegt. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen (s. TF Nr. 4.3). Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bei Nachweis von Fledermausindividuen/-quartieren
Sollten im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme ist dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) zu treffen.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro 1,5 m² Fläche ein Strauch (2x verpflanzt, Höhe 60/80 cm) zu pflanzen. Je angefangene 50 m² Fläche ist zusätzlich ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen; hiervon ausgenommen ist der Schutzbereich der 110-kV Freileitung. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen
Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet (SO) ist je angefangene 4 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm) anzupflanzen. Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist in einer Abmessung von mind. 2 x 2 m offen zu halten und durch geeignete Mittel vor Überfahrung zu schützen.

5.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Ein Nachweis über die Durchführung der Anpflanzungen ist in Form einer Rechnung oder eines Fotos bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einzureichen.

6. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Maßnahmenfläche 1
Das insgesamt 6.860 m² große Flurstück 27, der Flur 9 in der Gemarkung Rahden ist durch die Entwicklung eines (feuchten) Extensivgrünlands aufzuwerten. Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Für die Ansaat des Grünlandes ist Regio-Saatgut zu verwenden.
- Eine maschinelle Bearbeitung (walzen, schleppen, mähen) der Flächen in der Zeit vom 15.03 bis 15.06 eines jeden Jahres ist nicht zulässig.
- Stickstoffdüngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- Pflegeumbrüche oder Nachsaaten sind nicht zulässig.
- Bei einer Mähweise ist das Mahdgut abzuräumen.
- Bei einer Beweidung ist eine Standweide mit einer Besatzdichte von max. 2 GVE/ha möglich. Bei hohen Nährstoffgehalten im Boden begünstigt eine 5-jährige Aushagerungsphase (jährlich mehrmalige Mahd) ohne zeitliche Bewirtschaftungseinschränkung bei Verzicht auf jegliche Düngung die Entwicklung von Extensivgrünland auf Ackerflächen.

Durch die Maßnahme werden 27.440 Wertpunkte erzielt, die für das bestehende Defizit (33.823 WP) des B-Planes Nr. 97 beansprucht werden.
Diese externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

6.2 Maßnahmenfläche 2
Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 6.383 Wertpunkten hat über die Maßnahme auf dem Flurstück 2, der Flur 9 in der Gemarkung Rahden „Anlage von artenreichen Blüh- und Feuchtwiesen sowie Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen und Wildsträuchern zu einem Bürgerwald" der Stadt Rahden zu erfolgen.
Diese externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

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

1. WERBEANLAGEN

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen für Eigenwerbung ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe zulässig.

Im SO dürfen Werbeanlagen für Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 11,0 m Länge und eine Höhe von 2,50 m, nicht überschreiten. Einzelne Werbeanlagen bis zu 2,50 m Breite dürfen die Höhe von 2,50 m auch überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf jedoch auf einer Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 30 qm nicht überschreiten.

Im Bereich der Außenanlagen ist lediglich eine freistehende Werbeanlage bis 12 qm zulässig.

Im SO sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht und Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 007, 3024, 3026 und 5015) unzulässig.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften), Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadt Rahden im Bauamt eingesehen werden.

2. EMISSIONEN VON VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird von der Mindener Straße im Norden und von der Bahnstrecke (Lübbecke - Espelkamp - Rahden) im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus.

Landesstraße
Jegliche Immissionsschutzforderungen, die sich infolge der beabsichtigten Flächenfestsetzung, Erschließung des Plangebietes, etc. ergeben, werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht anerkannt, d. h. aus dem B-Plan heraus können gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden, auch künftig nicht. Für evtl. Emissionen bzw. Immissionen inkl. deren Auswirkungen, verursacht durch Baumaßnahmen Dritter, ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht zuständig.

Bahnanlage
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

3. 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.

4. ARTEN-/NATURSCHUTZ

Zur Eingrünung des Plangebietes sind an den Außengrenzen in westlicher und südlicher Richtung Sträucher und Bäume zur Entwicklung von Baum-Strauchhecken zu pflanzen. Es sind die in der Umweltstudie aufgeführten Arten zu verwenden. Es sind nur reine Arten, keine Sorten zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, ggf. mit 2 Pfählen (pro Baum) zu sichern und ausreichend anzuwässern. Die Anpflanzungen sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Insbesondere in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind sie bei Bedarf zu wässern. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5. ABSTAND ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN

Gegenüber angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- und Beerenobststräuchern und Hecken 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei stark wachsenden Bäumen wie Rotbuche oder Linde 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

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis
Stand: 13.11.2019 überein.

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

Minden, den 05.03.2021

Kreis Minden-Lübbecke
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrage

(Siegel)

gez. M. Tempelmeier
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 06.04.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg" mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB ist durch den Rat der Stadt Rahden am 07.11.2019 beschlossen worden.

Rahden, den 06.04.2021

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 06.04.2021

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 öffentlich ausgelegen. 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. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.11.2020 statt.

Rahden, den 06.04.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/ Wiesenweg" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 25.02.2021 gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rahden, den 06.04.2021

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Horstmann
Schriftführer/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 97 „Mindener Straße/Fasanenweg/ Wiesenweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 11.11.2021 der Bebauungsplan Nr. 97 „Mindener Straße/ Fasanenweg/Wiesenweg" mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

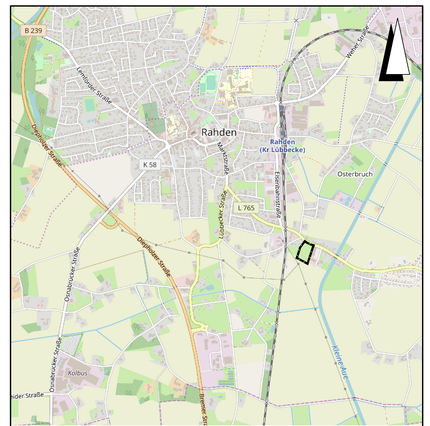
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den 12.11.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

gez. Drunagel
(Drunagel)



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	2021-02	Da
gez. ppa. Desmarowitz	gezeichnet	2021-02	Ber
	geprüft	2021-02	Da
Wallenhorst, 2021-02-25	freigegeben	2021-02	Dw

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\219376\PLAENE\BP\bp_bplan-97_04_ur-abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Minden-Lübbecke

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
"Mindener Straße/Fasanenweg/Wiesenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000