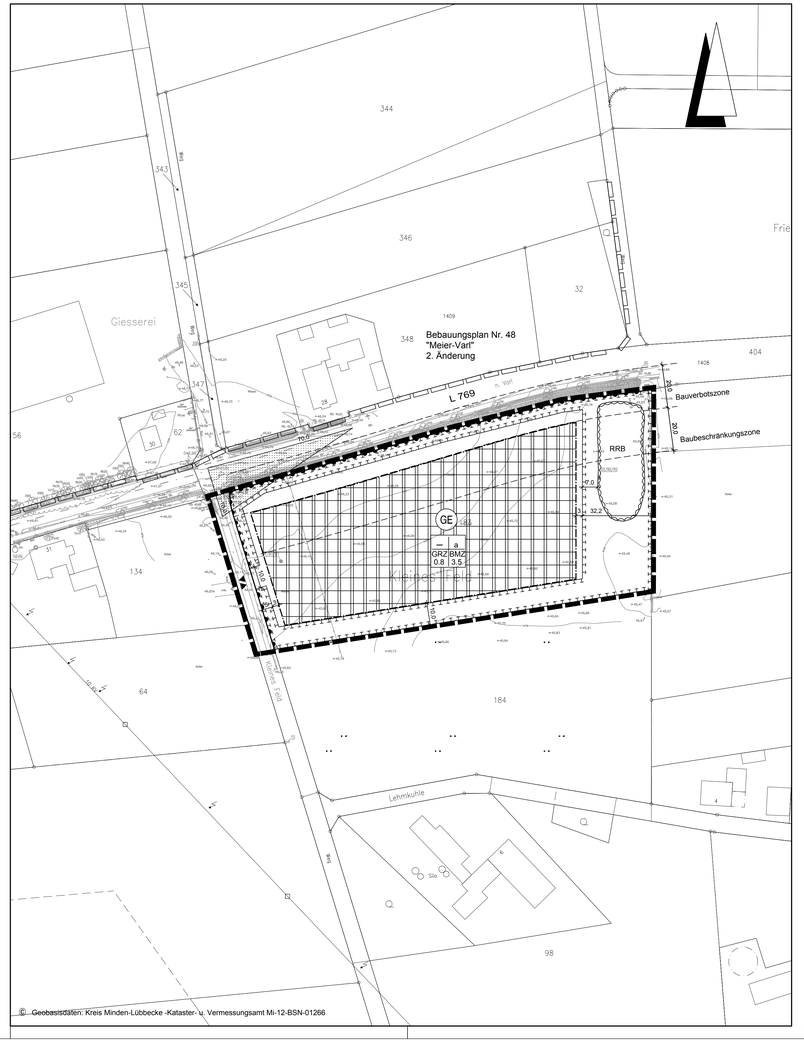
STADT RAHDEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"VARLER STRASSE / KLEINES FELD"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 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)

- überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 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 NBauO
- 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
- Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB — Regenrückhaltebecken

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A: PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen

§ 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Unter entsprechender Anwendung des § 12 (3a) BauGB gilt, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.
Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers: Herr Hartwig Bruns, Leverner Straße 25, 32369 Rahden-Varl, erstellt durch Architekt Herr Werner Fortriede, Gabeleck 1732312 Lübbecke, bestehend aus folgenden Unterlagen:

1. Lageplan i.M.1:500 mit Darstellung der Lage der geplanten baulichen Anlagen einschließlich der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen
2. Planzeichnung mit Darstellung der Ansichten des geplanten Vorhabens sowie Grundriss - und Schnittdarstellungen i. M. 1:100
3. Nutzungs- und Baubeschreibung sowie Angaben über die Erschließung einschließlich der Darstellung/Beschreibung der geplanten Außenanlagen einschließlich geplanter Einstellplätze sowie Angaben über die Einfriedung der Grundstücke
4. Ingenieurvermessung
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)
5. Versickerungsnachweis
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)
6. Vorplanung Entwässerung
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)
7. Schalltechnische Beurteilung
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)
- Straßenlärm
- Gewerbelärm
8. Umweltbericht mit integriertem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (u.a. auch Eingriffsbilanzierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einschl. der Liste der Bepflanzung und Artenschutzbeitrag
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)
9. Entwurfsplanung Anschluss des Plangebietes über die Straße Kleines Feld an die Landesstraße
(erstellt durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG)

Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen durchzuführen. Der vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und dem o.a. Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag ist Grundlage des Satzungsbeschlusses (gem. § 12 BauGB).

§ 2 Nutzungsregelungen gem. § 12 (3) und (3a) BauGB und § 1 (5), (6) und (7) BauNVO
Innerhalb des Plangebietes sind nur gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen einschl. Betriebsleiterwohnung zulässig.
Biogasanlagen sind im Plangebiet unzulässig.
Entsprechend der Bestimmungen im Durchführungsvertrag darf das Betriebsleiterwohnhaus erst nach Errichtung und Fertigstellung der Maschinenhalle realisiert werden.

§ 3 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche(OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes bis zur Oberkante des Daches wird auf 10,00m festgesetzt.

§ 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO-NW) eingehalten werden müssen.

§ 5 Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Naturschutzzwecke ist flächig mit Gehölzanpflanzungen gem. der im Anhang des Umweltberichtes beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen.

§ 6 Immissionsschutz - Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK 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.

Teilflächen	L_{EK}, tags (dB(A)/m²)	L_{EK}, nachts (dB(A)/m²)
TF 1 - GE	61	51

Die Normen und Richtlinien werden bei der Stadt zur Einsicht vorgehalten.

§7 Fläche zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
Die externe Ausgleichsfläche zu diesem Planvorhaben mit einer Flächengröße von 3.838m² befindet sich auf dem Flurstück 154, der Flur 1 der Gemarkung Kleinendorf der Stadt Rahden.

B: Örtliche Bauvorschrift

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind mit geneigten Dächern als Satteldach und einer Mindestdachneigung von 8° zu errichten.

C: TEXTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße 769, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
Innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße 769, bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen jeder Art der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
Auf die Bestimmungen des § 25 StrWG NW wird hingewiesen.

2. Bei der Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW einzuhalten.

3. 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. Entlang der Varler Straße (L 769) ist lückenlos innerhalb des Pflanzstreifens eine Einzäunung mit einer Mindesthöhe von 1,20m zu erstellen, um eine Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes von der Landesstraße aus generell zu unterbinden und um eine klare Grenze für die Unterhaltung des Straßengebietes herzustellen.

5. Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in einem zentralen Sickerbecken in der „Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" am östlichen Plangebietsrand abzuleiten. Die Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet werden dem geplanten Versickerungsbecken durch Leitungen eingeleitet. Vor dem Einlauf ist ein Absetzbecken zu erstellen, um eine Kolmation der Beckensohle zu verhindern. Im nördlichen Bereich des Sickerbeckens wird ein Notüberlauf installiert, der in den südlichen Straßenseitengraben der Varler Straße mündet. Es ist für das Sickerbecken eine Versickerungsfläche von ca. 1100 m.² mit einem Volumen von 489 m³ erforderlich. Das Becken kann angelegt werden als Mulde, die mit Rasen begrünt ist und flache, befahrbare Böschungen aufweist.

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 (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: 09.08.2012 überein.

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

Minden, den 16.08.2012

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrag:
M. Tempelmeier

(Siegel)

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 29.08.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Drunagel
(Drunagel)

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 24.03.2011 beschlossen worden.

Rahden, den 24.03.2011

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 24.03.2011 durchgeführt.

Rahden, den 29.08.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Drunagel
(Drunagel)

(Siegel)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 25.01.2012 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den 25.01.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 16.03.2012 bis 16.04.2012 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 29.08.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Drunagel
(Drunagel)

(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 24.05.2012 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 24.05.2012

gez. Hachmann
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

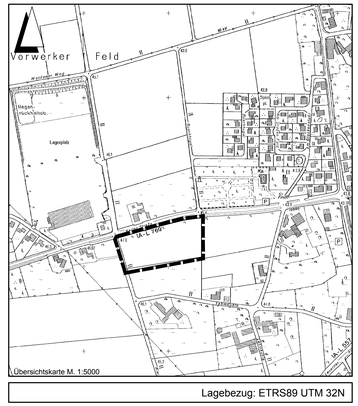
BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Varler Straße / Kleines Feld" ist gemäß § 10 (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
gez. Drunagel
(Drunagel)

(Siegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax.05407/880-88
gez. Eversmann

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2011-03	Ev
gezeichnet	2011-03	Hd
geprüft	2012-05-24	Ev
freigegeben	2012-05-24	Ev

Wallenhorst, 2012-05-24

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\211099\ABGABE\Endfassung\3p_3plan03--Abschrift.dwg(Layout1) - (01-1-0)

STADT RAHDEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Varler Straße/Kleines Feld"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2012-11-23
Letztes Speicherdatum: 2012-11-23