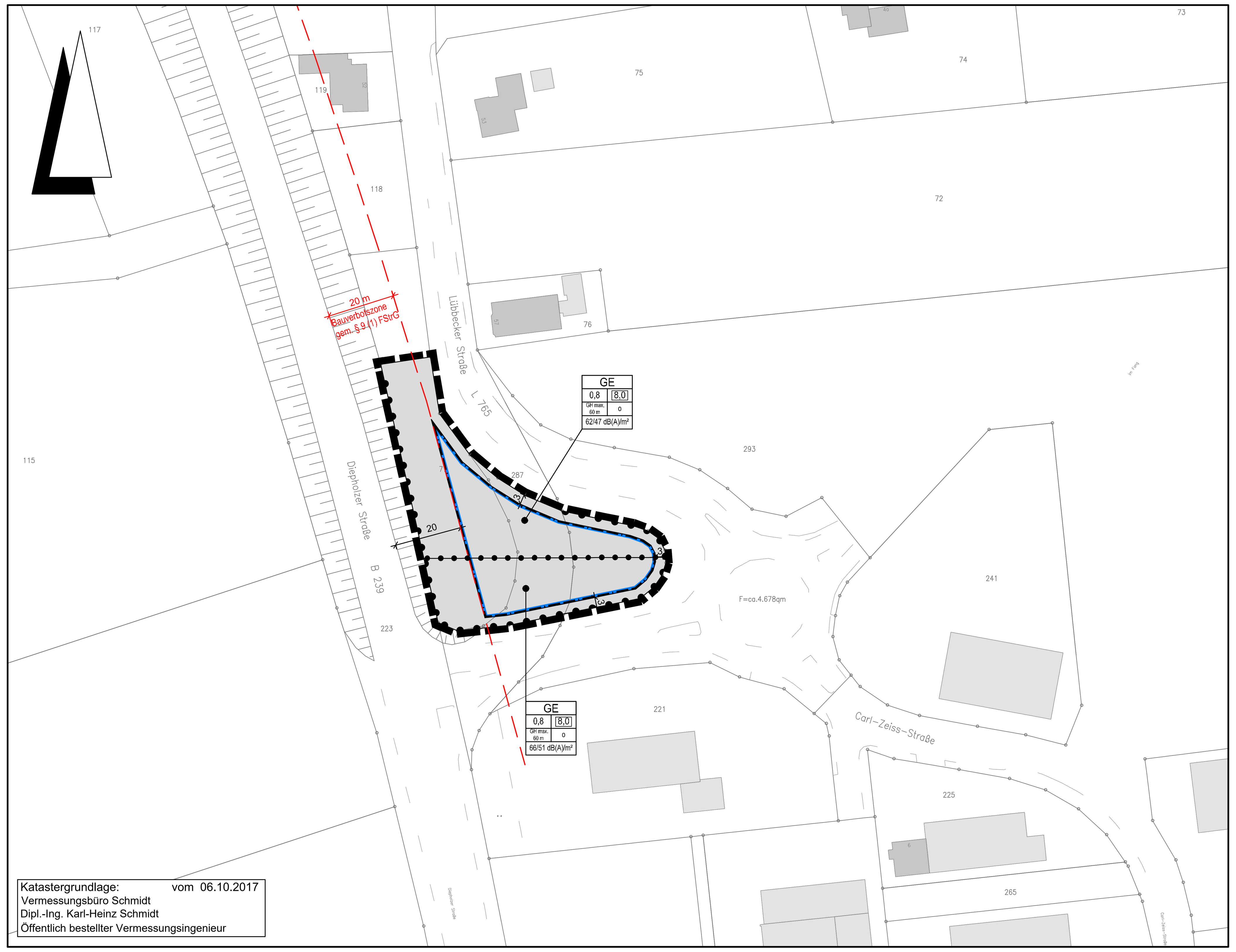


Katastergrundlage: vom 06.10.2017
Vermessungsbüro Schmidt
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

77 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)

GE Gewerbegebiete

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

0,8 Grundflächenzahl

8,0 Baumassenzahl

GH max. 60 m maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

62/47 dB(A)/m² Emissionskontingent L_{EK} tags/nachts nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

a) Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Rahdener Sortimentsliste“ (CIMA GmbH 2016) sind im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen bzw. es sich um Produktionsverbindungshandel handelt. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens deutlich untergeordnet sein = kleiner als 40 %.

b) Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Windkraftanlagen, Biogasanlagen und großflächige Freiflächensolaranlagen sind im GE gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

c) Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Spielhallen, Diskotheken) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

d) Gliederung des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten 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.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahlen werden als Obergrenzen festgesetzt; die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO) sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 10 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull darf nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

Ausnahmen von der maximalen Gebäudehöhe können für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc. gewährt werden. Die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

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

3.1 Anlage von Stellplätzen
Die im Gewerbegebiet anzulegenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Betonpflaster) mit einem Fugenanteil von mind. 25 % der zu befestigenden Flächen anzulegen.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG ist die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden etc.) nur außerhalb der Brutzeit, und damit zwischen August und Anfang März, zulässig. Müssen die Baufeldarbeiten zwingend während der Brutzeit beginnen, ist vor Beginn der Bauarbeiten durch einen fachkundigen Gutachter zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vögel) im Plangebiet vorkommen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

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

Bei Neuanlage von Stellplätzen ist im GE 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.

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.

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

Das insgesamt 7.625 m^2 große Flurstück 2, der Flur 9 in der Gemarkung Rahden ist durch Anlage von artenreichen Blüh- und Feuchtwiesen sowie Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und Wildsträuchern zu einem Bürgerwald zu entwickeln.
Von den durch die Maßnahme erzielten 15.520 Wertpunkten ist ein Anteil von 8.284 Wertpunkten für das bestehende Defizit der 5. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 67 zu beanspruchen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen vertikal max. 2 m über die vorhandene Trauf- bzw. Gesimshöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gitterträgern oder Masten (Werbepylone) sind nur dann zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.
Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m2 je Gewerbegrundstück zulässig.
Werbeanlagen und Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.
Die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der straßenseitigen Ansichtsflächen der Erdgeschossbereiche der baulichen Anlagen nicht übersehreiten. Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen gem. § 17 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN BUNDESSTRASSE UND LANDESSTRASSE

Von der Bundesstraße 239 und der Landesstraße 765 gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägem der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG UND EMISSIONEN AUS DEM FLUGBETRIEB

Über des Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Bei Bauhöhen von mehr als 30 m über Grund (auch durch Nebenanlagen) ist die Wehrbereichsverwaltung West bzw. das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Auf Grund der Lage des Gewerbegebietes ist mit Lärm- und Abgas-Immissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.
Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden in Kenntnis dieses Sachverhaltes nicht anerkannt.

3. WERBEANLAGEN AN DER BUNDESSTRASSE

Innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße 239 (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 FStrG i. V. m. §§ 25 u. 28 StrWG NRW).

In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 239 außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 9 FStrG i. V. m. §§ 25 u. 28 StrWG NRW).

4. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

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

5. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Bereich außer Kraft.

6. 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.

7. VERWENDUNG VON MUTTERBODEN

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. BELANGE DES VERKEHRS

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 239 und L 765 sind von der Stadt entsprechend zu gewährleisten. Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen, d. h. evtl. bebauungsplanbedingte bauliche Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen voll zu Lasten der Stadt. Dies impliziert ebenso die Unterhaltungsmehraufwendungen.

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: __.__.____ überein.

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

Lübbecke, den __.__.____

Vermessungsbüro Schmidt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Hinter der Mauer 5
32312 Lübbecke

(Siegel)

....
Unterschrift

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den __.__.____

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

....
(Drunagel)

Aufstellungsbeschluss

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Rahden am __.__.____ beschlossen worden.

Rahden, den __.__.____

....
Bürgermeister

....
Schriftführer/in

Auslegungsbeschluss

Die Auslegung des Entwurfes zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist vom Rat der Stadt Rahden am __.__.____ beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Rahden, den __.__.____

....
Bürgermeister

....
Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ Gelegenheit 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 __.__.____ gem. § 4 (2) BauGB bis zum __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rahden, den __.__.____

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

....
(Drunagel)

Satzungsbeschluss

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Rahden am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den __.__.____

....
Bürgermeister

....
Schriftführer/in

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Rahden-Süd“ ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

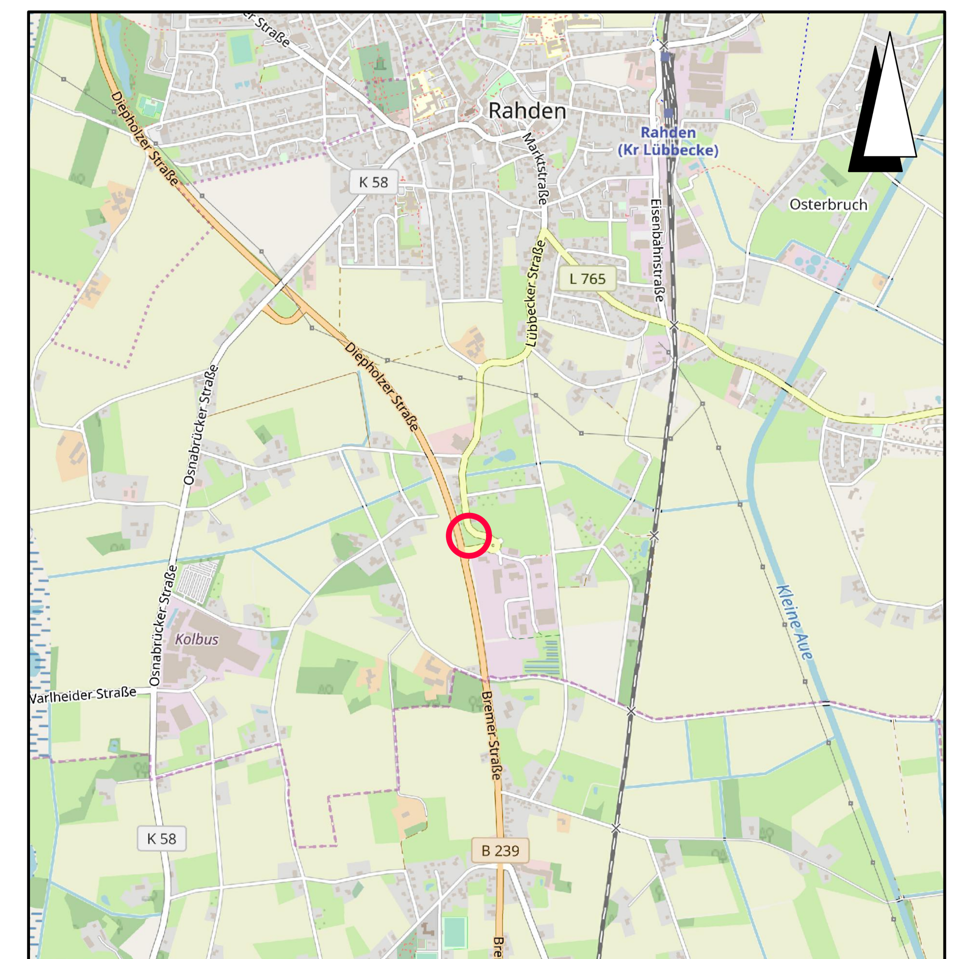
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den __.__.____

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel)

....
(Drunagel)



Übersichtskarte M. 1:20.000 © 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		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2020-06	Da
	gezeichnet	2020-06	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2020-06-24	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\217056\PLAENE\BP\bp_b-plan-67_07.dwg(Layout1)

STADT RAHDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Gewerbegebiet Rahden-Süd"

5. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf Maßstab 1 : 1.000