

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und ToB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

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

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)
 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen
 – Schank- und Speisewirtschaften sowie
 – nicht störende Handwerksbetriebe
 sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 vorliegenden Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl
 In den allgemeinen Wohngebieten 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 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes liegt der Planung eine Ingenieurvermessung zugrunde.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- a) Im WA 1 und WA 3 darf die maximale Traufhöhe (TH) 4,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.
- b) Die maximale Firsthöhe (FH) als Höchstmaß wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Sie darf im WA 1, WA 2 und WA 3
 - 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.
- c) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF).

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Abstandsflächen entlang der im östlichen Randbereich 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)

- a) Im WA 1 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:
 - bei Einzelhausbebauung mind. 700 m² je Einzelhausgrundstück
 - bei Doppelhausbebauung mind. 400 m² je Grundstück Doppelhaushälfte
- b) Im WA 2 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:
 - bei Einzelhausbebauung mind. 500 m² je Einzelhausgrundstück
 - bei Doppelhausbebauung mind. 350 m² je Grundstück Doppelhaushälfte
 - bei Hausgruppenbebauung mind. 300 m² je einzelner Hausgruppengrundstück
- c) Im WA 3 haben die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einzuhalten:
 - bei Einzelhausbebauung mind. 500 m² je Einzelhausgrundstück
 - bei Doppelhausbebauung mind. 350 m² je Grundstück Doppelhaushälfte
- d) Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgößen im WA 1, WA 2 und WA 3 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken im WA sind pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmalkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten oder anderweitig möglich baumschädigender Arbeiten- gem. DIN 18920 durch einen ortstesten Baumschutzzaun zu sichern.

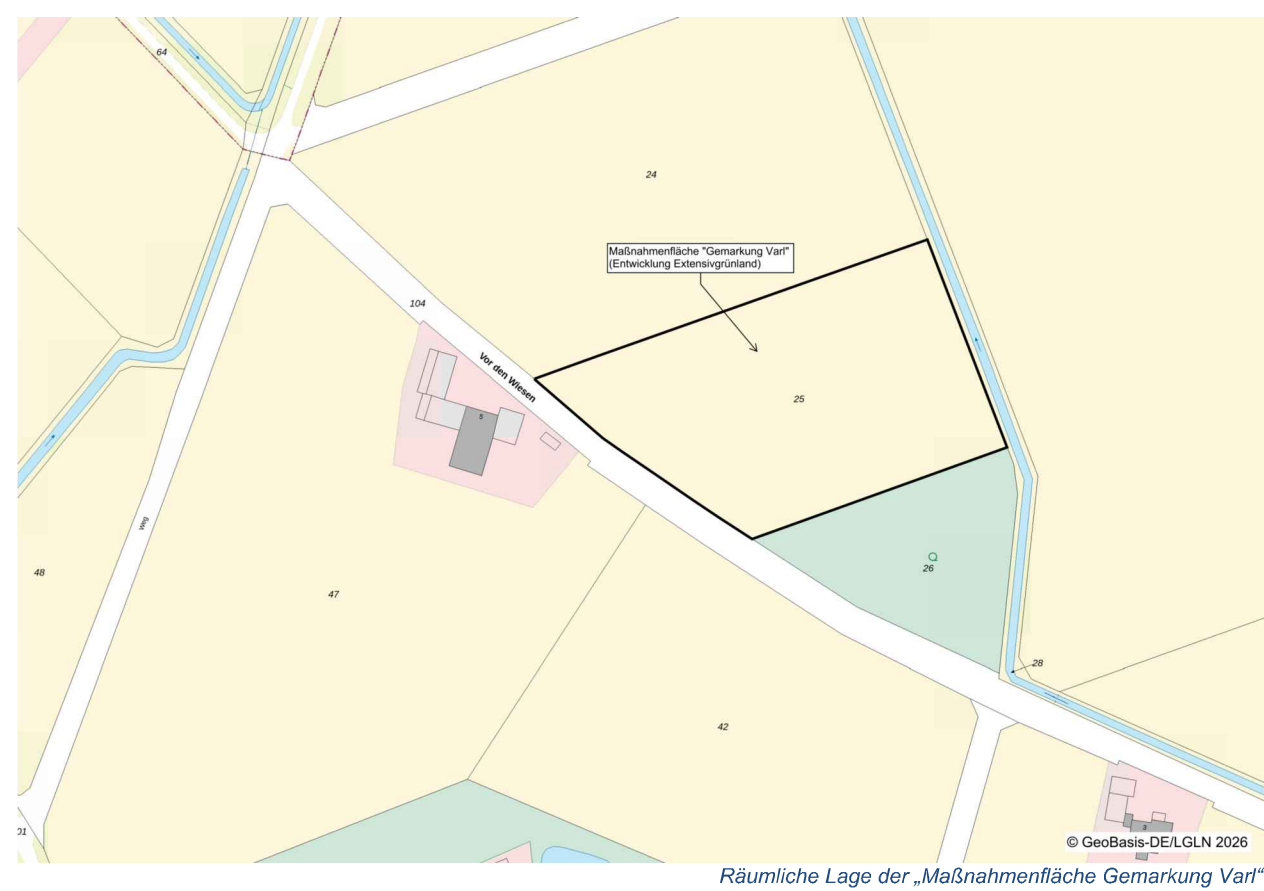
8. EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmenfläche Gemarkung Varl
 Das insgesamt 11.768 m² große Flurstück 25, der Flur 5 in der Gemarkung Varl ist durch die Anlage von artreichen Blüh- und Fruchtweiden aufzuwerten und extensiv zu pflegen. Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Für die Ansaat der Blüh- und Fruchtweiden ist Regio-Saatgut zu verwenden.
- Keine maschinelle Bearbeitung (walzen, schleppen, mähen) der Flächen in der Zeit vom 15.03 bis 15.06 eines jeden Jahres.
- Verzicht auf Stickstoffdüngung und Pflanzenschutzmittel.
- Keine Pflegemaßnahme oder Nachsaaten.
- Bei einer Mähweise ist das Mahdgut abzuräumen.

Die Maßnahmen sind spätestens bis Baubeginn in dem für die vollständige Kompensation des B-Planes Nr. 102 notwendigen Maße anzulegen.
 Durch die Maßnahmen werden 35.304 Wertpunkte erzielt, wovon 15.643 Wertpunkte für das bestehende Defizit des B-Planes Nr. 102 beansprucht werden.
 Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Die durch die Überkompensation verbleibenden 19.661 Wertpunkte können für weitere Planungen verwendet werden



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

2.1 Dachform
 Bei Hauptgebäuden sind im WA 1 und WA 3 nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 45° und im WA 2 mit einer Neigung von 2° bis 45° zulässig.
 Die Vorgaben zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hausengärten und Terrassenüberdachungen sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Einzelgaragen gemäß § 12 (1) BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO.

2.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
 Im Plangebiet sind Dachaufbauten, -einschnitte, Erker und Frontspieße zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass vom Ortsgang ein Mindestabstand 2,00 m sowie vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 0,80 m eingehalten wird. Je Gebäudesite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) bzw. ein Frontspieß zulässig.

2.3 Staffelgeschosse
 Im Plangebiet sind Staffelgeschosse zulässig, die an allen Seiten mindestens 1 m von der Vorderkante des Gebäudes zurückspringen.

3. ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

Im Plangebiet ist pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

Einfriedungen im Vorgartenbereich
 Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeteilfront) verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bautelle (z. B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 1,20 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 102) zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) sowie die genannten Gutachten und Konzepte können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Rahden im Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

2. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer leicht erhöhten, hochwasserfreien Lage oberhalb der Aueniederung. Derartige Lagen, insbesondere mit einem weitestgehend flachen Umland, sind in der Urgeschichte bevorzugt besiedelt worden. Im ungünstigsten Fall könnte es somit während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen. Die nach dem DSchG NRW dann zunächst erforderliche wissenschaftliche Untersuchung, würde unweigerlich zu aufsehenerregenden Wirkungen führen, die für das durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen hätten, etwa zusätzliche Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten. Auch ginge die weitere Untersuchung durch das Verursacherprinzip gem. § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers. Um dies zu verhindern, ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch gezielte Baggerschritte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Überprüfung kann durch Mitarbeiterinnen der LWL-Archäologie für Westfalen (u. a. in den ohnehin anzulegenden Erschließungsstraßen) durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt. Es ist dabei zu beachten, dass die beschriebene Sondagemaßnahme von Seiten der LWL-Archäologie für Westfalen nur unter der Woche (Mo-Fr) und nicht am Wochenende stattfinden kann. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein Kettenbagger mit einer breiten, schwereren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme und/oder weiteregehende Ausgrabung, die ggf. aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers gehen würde, erforderlich machen. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren. Es wird darum gebeten, sich frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Statholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52092-50, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@lw.de).

3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutzung der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

4. ARTENSCHUTZ

4.1 Baufeldräumung (Brutvögel)
 Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Brutplatzmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der europäischen Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeiten der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, oder Gehölzenträumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltschutzbeauftragte) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelhesten zu überprüfen. Von der Baustellenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Beseitigung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelhesten ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Baumfällungen von älteren straßenbegleitenden Bäumen (Fledermäuse)
 Der vorhandene alte Gehölzbestand entlang der nördlich verlaufenden „Specker Straße“ (Rot-eichen, Durchmesser 30 cm bis 70 cm) soll grundsätzlich erhalten bleiben, für die Zufahrtsstraßen im Zuge der Erschließung werden aber zwei einzelne Bäume aus dieser Gehölzreihe entfallen. Für diesen Fall gilt: Die Fällung alter Bäume ist außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume (Stammdurchmesser > 30 cm) zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Fällung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartierungsfunktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des betreffenden Quartiers sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartiers in konkreter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.

5. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Bezüglich der Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern wird auf die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) verwiesen. Diese Verordnung trifft nähere Regelungen zur Umsetzung der Pflichten nach §§ 42a und 48 (1a) BauO NRW 2018 bei der Neuerichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden, von Stellplatzflächen und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Gebäuden sowie zu möglichen Erfüllungsoptionen.

6. GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

Bezüglich der Gestaltung der Außenanlagen (auch Vorgärten) wird auf § 8 (1) BauO NRW 2018 verwiesen, wonach „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen und herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind,
 soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar.“ Damit ist insbesondere auch die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ausgeschlossen.

7. EMISSIONEN AUS FLUGVERKEHR

Das Plangebiet befindet sich im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am _____ hat der Rat der Stadt Rahden nach Prüfung der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rahden, _____

Bürgermeister/in _____ Schriftführer/in _____

Übereinstimmung Veröffentlichungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, _____ In Vertretung _____
 Der Bürgermeister (Siegel) (Drucke)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ ist somit am _____ in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, _____ In Vertretung _____
 Der Bürgermeister (Siegel) (Drucke)

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung

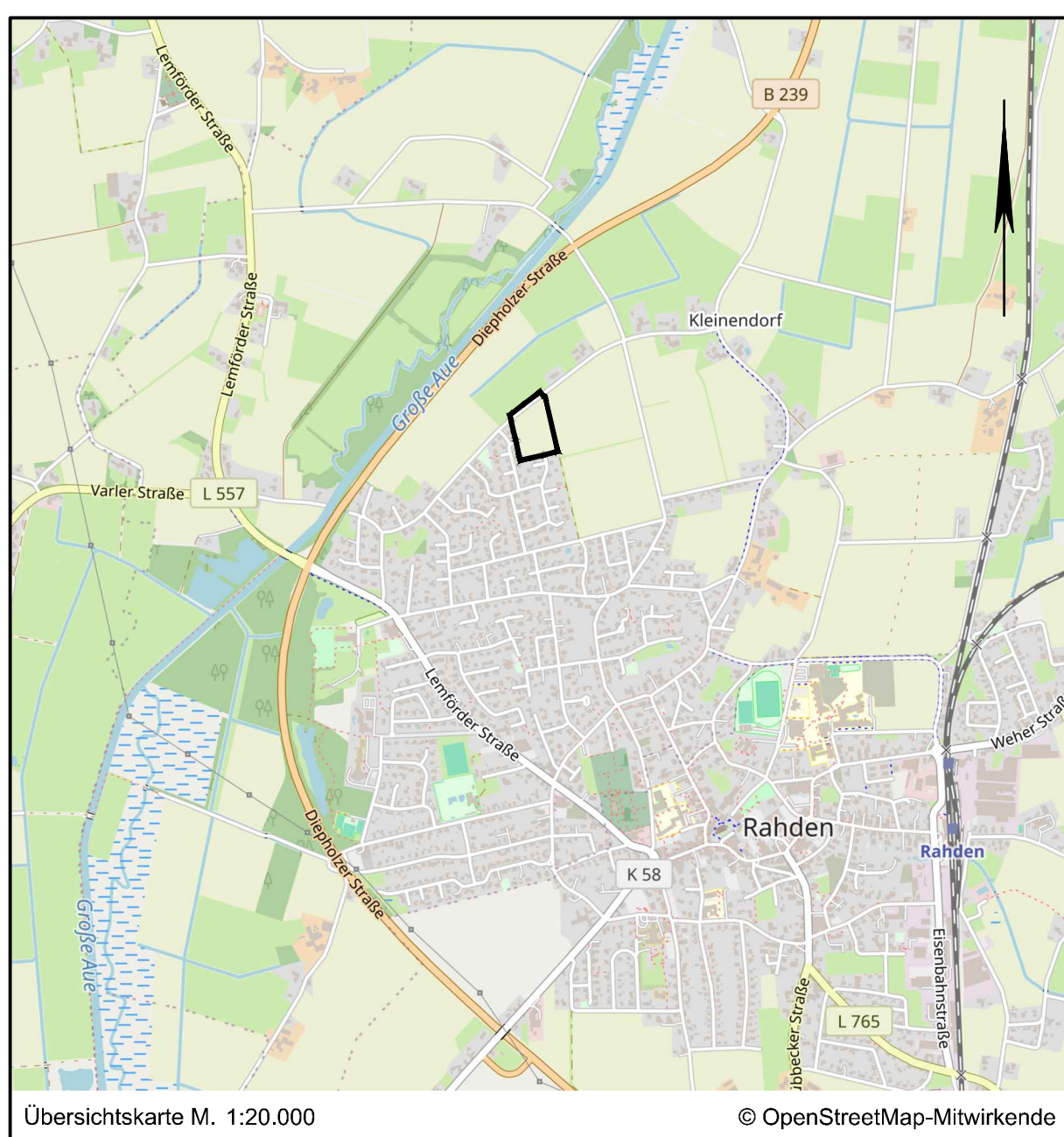
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) mit Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zuletzt geänderten Fassung



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
- Flurstücksgrenze mit Abmarkung
- Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- 12 Nutzungsgangengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA 1 2/6a Allgemeine Wohngebiete mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (s. textliche Festsetzungen)
- 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 nur Einzel- und Doppelhäuser
- 6. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen p privat
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
- 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)
 - zu erhaltende Einzelbäume

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Stadt Rahden am _____ wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB beschlossen.

Rahden, _____

Bürgermeister/in _____ Schriftführer/in _____

Planunterlagen

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 04.12.2023 überein.
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, _____ Im Auftrag _____
 Der Landrat (Siegel) (Kataster- und Vermessungsamt)

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

In der Sitzung am _____ hat der Rat der Stadt Rahden dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg“ nicht Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse, der Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist am _____ in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Rahden, _____ In Vertretung _____
 Der Bürgermeister (Siegel) (Drucke)

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| | | | |
|----------------------|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | IPW | Datum | Zeichen |
| | bearbeitet | 02.2026 | Da |
| | gezeichnet | 02.2026 | Ber |
| | geprüft | | |
| | freigegeben | | |

Waltenhorst, 24.02.2026

Pfad: H:\RAHDEN\221407\PLA\NEB\Bppp_bplan-102_03.dwg(B-Plan)

Stadt Rahden
Bebauungsplan Nr. 102
"Kleinendorf - 2. Erweiterung Holunderweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf Maßstab 1:1.000