

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 25-BSN-01120

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3768) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
--- Gemauerte Grenze	20 Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze	offentliche Gebäude
○ Flurstücksgrenze mit Abmarkung	12 Flurstücksnr.
○ Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt	12 Nutzungsartengrenze
II. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA 276	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
TH	maximale Traufhöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser
Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
—	unterirdisch (Regenwasser)
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
■	öffentliche Grünflächen; hier: Straßenbegleitgrün
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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
■	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)
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
Im allgemeinen Wohngebiet 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 Höhle baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzte Trauf- und Firsthöhe 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 Grundstück angrenzt.
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA haben die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 545 m² je Einzelbaugrundstück einzuhalten. Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße ist nicht zulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

5.1 Gestaltung von Erschließungsflächen
Zufahrten, Plätze und Wege sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Rasengittersteine).

5.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die festgesetzte Fläche ist als Versickerungsbecken anzulegen und zu einem Extensivgrünland zu entwickeln. Der Saumstreifen und der Gehölzbestand am südöstlichen Rand der Fläche sind zu erhalten. Zur Herrichtung des Extensivgrünlandes hat eine Einsaat mit einer geeigneten regionalen Gras-Krautermischung (zertifiziert nach RegioZert oder VHM-Regiosaat) zu erfolgen. Die anschließende extensive Dauergrünlandbewirtschaftung ist nach den folgenden Maßgaben durchzuführen:
– keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen etc.) vom 15.03. bis zum 15.06.,
– anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen,
– keine Veränderung des Reliefs (z. B. Auffüllen von Nachsenen),
– kein Pflegemulch / keine Erneuerung der Grasnarbe (Nachsaaten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde),
– keine Düngung (eine „Erhaltungsdüngung“ ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig),
– keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

6. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dabei sind die Vorgaben der nordrheinwestfälischen Bauverordnung zu beachten (§ 42a BauO NRW). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete teilweise überschritten. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche (TB)	
		TB 1	TB 2
Fassaden zur K 67 *)	EG u. OG	III	II
Seitenfassaden *)	EG u. OG	III	II
Rückseiten der Gebäude *)	EG u. OG	II	-

*) **Erläuterungen/Definition:**
Fassaden zur K 67 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenecke bilden
Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenecke bilden
Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenecke bilden

b) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 und 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade ohne eine Festsetzung *) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

7.2 Außenwohnbereiche
a) Im Teilbereich TB 1 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der K 67) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im direkten Nahbereich der zu schützenden Fläche verstanden werden.

b) Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

7.3 Hinweise
Abweichungen von den v. g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den Randbereichen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hat eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen als geschlossener Sichtschutz unter Berücksichtigung der Vorgaben der §§ 36 u. 41-43 NachG NRW zu erfolgen. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung“ zu entnehmen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen
Auf den privaten Grundstücken im WA sind pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmaltronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung“ zu entnehmen.

8.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen und Pflege
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.

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 die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“.

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

2.1 Dachform

Bei Hauptgebäuden sind nur geeignete Dächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig. Die Vorgaben zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassenüberdachungen sowie für überdachte Stellplätze (Carpools) 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 von unterem Dachrand ein Mindestabstand von 0,80 m eingehalten wird. Je Gebäudeseite 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 Gebäudefront/Baufucht, verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden. Eine nicht abschließende Pflanzenliste ist dem Hinweis Nr. 5 „Pflanzenliste -Empfehlung“ zu entnehmen. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. RISIKOGEBIETE AUSSERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN (§ 78b WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsbereichen gemäß § 78b WHG mit geringer Wahrscheinlichkeit (> H0500). Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Risikogebietes ist möglich. Nach § 78b (1) WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Ausführungsplanungen sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen, um eine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses bei extremen Regenereignissen (HQ>500) zu vermeiden.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VOR VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 108) 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. ARTENSCHUTZ

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

a) Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
b) Notwendige Bauarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
c) Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbeauftragte) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventueller Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

2.2 Außenbeleuchtung

Auf eine nächtliche Beleuchtung innerhalb des Plangebietes und angrenzend geplanter/verhandener Gehölzbestände sollte verzichtet werden. Grundätzlich sind die Lichtemissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

3. IMMISSIONEN

3.1 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 Nutzierhaltung bzw. 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. Zur vorliegenden Planung wurde eine Prognose von Geruchsimmissionen erstellt (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2023).

3.2 Lärm-/Abgasimmissionen aus dem Flugverkehr

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

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Mit Schreiben vom 11.01.2024 hat der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass auf Luftbildern anhand von Bewuchsmerkmalen Anomalien im Bereich des Plangebietes zu erkennen sind. Es handelt sich dabei wahrscheinlich um mittelalter- bis neuzeitliche Ackerbauarealle wie Wölfbäcker und/oder Beetparzellen. Da in der Umgebung auch Hinweise auf wüst gefallene Hofstellen vorhanden sind, in denen unmittelbarer Umgebung derartige Strukturen liegen, ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenreife betreffen somit gem. § 2 (5) DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen und im Genehmigungsverfahren zur Betroffenheit von Bodendenkmälern Stellung nehmen zu können, sind in denen Bodenreife im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Durch dieses Vorgehen lässt sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwiefern den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Beim Auftreten erhaltenwertiger Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Die Baggersondagen sind von einer vom Bauherrn/Veranstalter zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungs Erlaubnis gemäß § 15 (1) DSchG NRW einholen hat. Eine unvollständige Liste von archäologischen Fachfirmen wird dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würde der LWL in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Der Vorhabenträger wird daher gebeten, sich frühzeitig mit dem LWL in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wlw.org). Für die Baggersondagen ist ein Kettenträger mit einer breiten, schwereren Biotenschutzhaube inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden. Die Kostentragspflicht für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Verlassensprinzips“ gem. § 27 (1) DSchG NRW dem Vorhabenträger zu. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Baubau/Plan einzuplanen.

5. PFLANZENLISTE -EMPFEHLUNG-

Baumarten:

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Zitrus-Pappel (<i>Populus tremula</i>)
Sano-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
Zweigiffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)

Straucharten:

Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)
Pflaumenblücher (<i>Euonymus europaeus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Faulbaum (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Gemeiner Schneebal (<i>Viburnum opulus</i>)

6. GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

Bezüglich der Gestaltung der Außenanlagen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 verwiesen, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen und
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind,
soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen stellt dabei keine andere zulässige Verwendung dar.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Stadt Rahden am _____ wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ 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: 19.05.2025 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. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ nebst Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse, der Dauer der Veröffentlichung sowie der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ist am _____ in ortsüblicher Weise erfolgt. Die 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) (Druckregel)

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. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ 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) (Druckregel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ ist somit am _____ in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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

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. 3786), 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

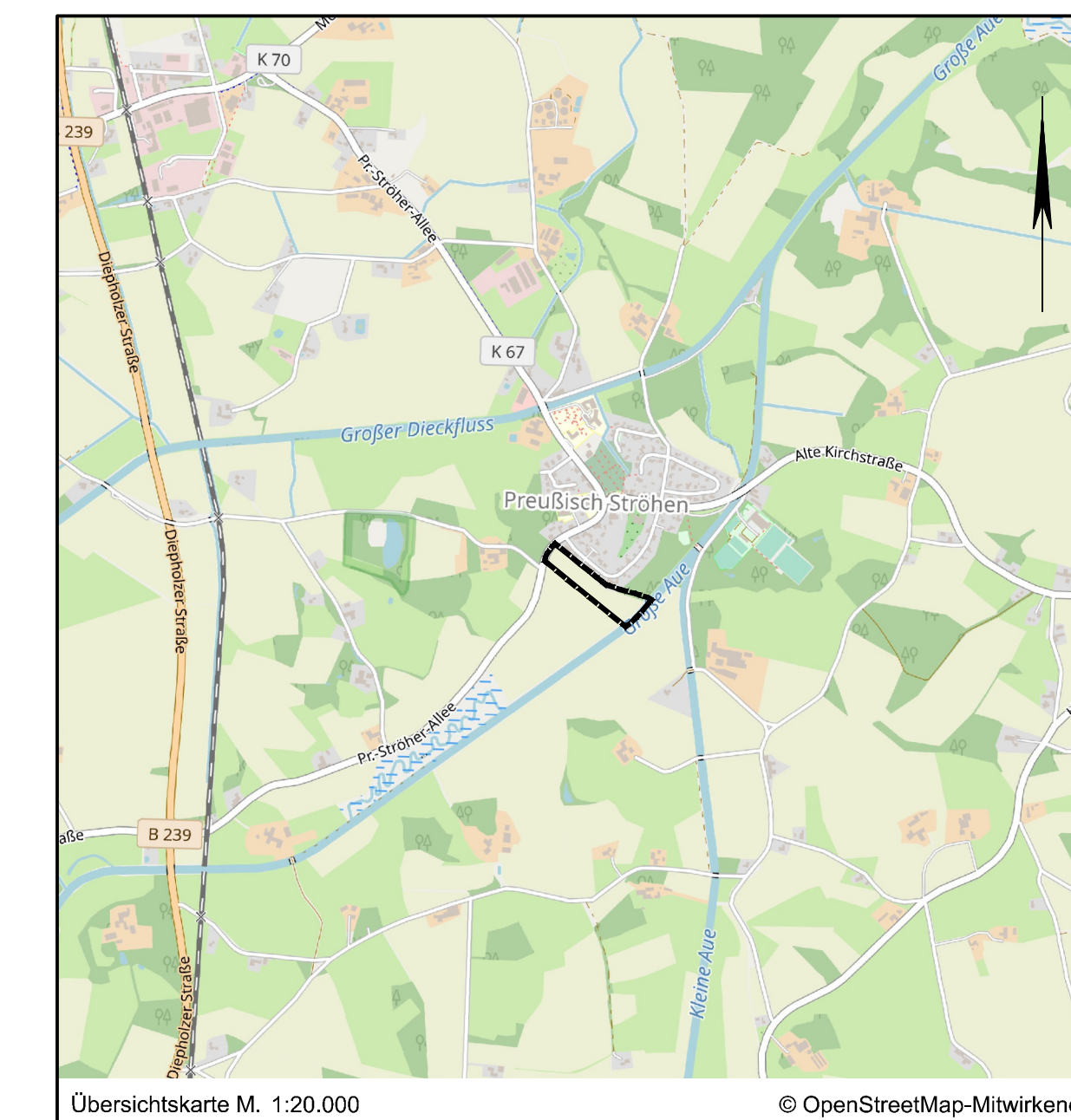
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

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

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), 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.866), in der zuletzt geänderten Fassung



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG oenb G.U.G. Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
Wallenhorst, 22.05.2025		bearbeitet	05.2025 Da
		gezeichnet	05.2025 Ber