Stadt Rahden

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung: Rahden

Größe des Plangebietes: 10,9 ha

Fluren und Flurstücke: 30 tlw., 33, 34, 39, 40, 41 42, 43 und 171 in der Flur 1 sowie 238 tlw. in der Flur 2

Bestandteile der Satzung des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung ist beigefügt.

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt: Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GEn) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad maximal im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

GEn — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEn) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen ausschließlich als Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich als betriebliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem.§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,
  - in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb haben und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe
- Biogasanlagen
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches i. S. des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung, die nicht als Eigenwerbung gelten

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Grundflächenzahl

0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl

Überschreitungen i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. HBA 15,00 m — maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) in Meter

Innerhalb des im Bebauungsplan schraffiert gekennzeichneten Bereiches des Gewerbegebietes kann eine Höhe der baulichen Anlagen (HBA) von maximal 20,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen in ihrer Summe nicht mehr als 0,2 der schraffiert gekennzeichneten Fläche umfasst.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugs- anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aus- nahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden.

Oberer Bezugspunkt

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bestimmt sich durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

Unterer Bezugspunkt

48.59 — Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO werden NHN-Höhen bestimmt. Die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (HBA) hat jeweils in der Gebäudemitte zu erfolgen. Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planteil entsprechende Referenzhöhen als unterer Bezugspunkt durch Planeintrag bestimmt. Die Referenzhöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundfläche der baulichen Anlage durch Interpolation zu ermitteln (Der Bauherr hat die Höhe der 4 Eckpunkte seines der baulichen Anlage vermessen zu lassen. Wenn die genaue Lage des Gebäudes feststeht, können die Bezugspunkte durch Interpolation aus den o. g. Vermessungspunkten errechnet werden.) Weicht die tatsächliche NHN-Höhe nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die HBA hinzuzurechnen, jedoch nur bis maximal + 0,50 m. Die Höhe baulicher Anlagen wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten bestimmt.

C.4 Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

a — abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4, §§ 19 und 22 BauGB

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkbauwerke als Parkhäuser oder Parkpaletten zulässig. Pkw-Stellplätze, Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Zweirad-/Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) einschließlich Schutzstreifen und Maststandorte

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung / Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m oberhalb der entsprechenden NHN-Höhe (siehe Regelung zum unteren Bezugspunkt in **C.3**) erreichen.

Innerhalb der um die Maste der Hochspannungsfreileitung mit einem Radius von 15,00 m gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig. Die Maste sind durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

C.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

C.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese / Blumenwiese mittels Heumulch- oder Heudruschsaat von artenreichen Spenderflächen anzusäen und als Heuwiese zu nutzen. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung, eingeschränkte Düngerverwendung.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für die Anpflanzung wird empfohlen:
Die Anlage bzw. Entwicklung eines Gehölzstreifens mit Säulenbäumen und niedrigwüchsigen Sträuchern oder Bodendeckern (Stauden - Gräsern) vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer Strauchhecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) vorzusehen.
Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen.
Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste:

Bäume	
- Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus (Fastigiata)
- Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia (Fastigiata)
- Säulen-Feld-Ahorn	Acer campestre (Fastigiata)
- Säulen-Felsenbirne	Amelanchier canadensis (Rainbow Pillar)
Stauden - Gräser	
- Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
- Waldsteinia	Waldsteinia ternata
- Wald Simse	Luzula sylvytica
- Echte Katzenminze	Nepeta cataria
Sträucher	
- Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii
- Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
- Immergrün	Vinca minor
- Kanadischer Hartriegel	Cornus canadensis

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Süden des Plangebietes parallel zu dem namenlosen Wirtschaftsweg (Flurstück 238)
- ist die Unterbrechung zur Errichtung von Grundstückszu- und -abfahrten in einer Gesamtbreite von 30,00 m zulässig. Die zulässiger Breite ist auf die anliegenden Gewerbegrundstücke anteilig zu verteilen. Das Zusammenlegen von Zu- und Abfahrten von einzelnen Gewerbegrundstücken ist zulässig.
- ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrt- und -aufstellflächen sowie von befestigen Wegen, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Größe zulässig. Diese Flächen sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.

Für Teile baulicher Anlagen:

Dachbegrünung

Flachdächer bzw. Dächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit einer Dachneigung < 20° mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten zu mindestens 50 % zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellen keine technischen Aufbauten dar, so dass deren Fläche auf die geeignete Dachfläche anzurechnen ist. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung). Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt, wenn eine Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) vorgenommen wird.

Stellplatz-Materialien

Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.
Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickerfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung. Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einzureichenden Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird hingewiesen.

Bepflanzung Stellplätze

Für je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu pflanzen.
Hinweis: Die Regelung gilt für offene Parkplätze mit max. 35 Stellplätzen. Bei mehr als 35 Stellplätzen ist der § 8 (2) BauO NRW einschlägig.
Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

Eberesche	Sorbus accuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten des Wasser- und Abwasserwerkes Rahden erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt jedoch mindestens 4,00 Meter.

C.11 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche, bei allen geneigten Dachflächen die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 15° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten Dachflächen. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
Die Verpflichtung zur Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) entfällt bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

C.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des in dem Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches ist vor Inbetriebnahme der Rettungswache zwingend eine lichtsignalgesteuerte Regelung vorzusehen, um den Einsatz des Martinshorns an den Einsatz- und Rettungsfahrzeugen durch die Funktion der lichtsignalgesteuerten Ausfahrt dem Grunde nach zu unterbinden.
Die Lichtsignalanlage innerhalb des Plangebietes ist zwingend an die außerhalb des Plangebietes, innerhalb des Straßenraumes der Osnabrücker Straße (K 58) zu errichtenden Lichtsignalanlagen zu koppeln.

C.13 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 89 BauO NRW

FD

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° zulässig.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

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 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 nach § 14 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die jeweiligen Baugrundstücke sind im rückwärtigen und seitlichen Bereich, ab der vorderen Gebäudefront/Bauflucht, durch eine mindestens 3 m breite Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. 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.

C.14 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) gem. § 9 FStrG - B 239

Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) gem. § 9 FStrG - B 239

In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):
- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beein- trächtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.
  Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr innerhalb des Baugebietes, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 239 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- Für die Errichtung von Werbe- und Belichtungsanlagen längs der B 239 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- Werbe- und Belichtungsanlagen, welche in einem Abstand von bis zu 40,00 m zur B 239 errichtet werden, bedürfen einer Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung Landesbetrieb Straßenbau NRW gem. § 25 StrWG NRW.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

171 — vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Grenze der Flur

Gemarkung Rahden Flur 1 — Gemarkungs- und Flurbezeichnung

15,0 — Vermaßung in Meter

freizuhaltenes Sichtdreieck 70 m Schenkellänge (bei 50 km/h Höchstgeschwindigkeit auf K 58 Osnabrücker Straße)

freizuhaltenes Sichtdreieck 110 m Schenkellänge (bei 70 km/h Höchstgeschwindigkeit auf K 58 Osnabrücker Straße)

Starkregenvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018).

Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Stadt Rahden (in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren. Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhaltemulden und Entspannungs- punkten, sind durch die Stadt Rahden zu kontrollieren.

Einsatz umweltverträglicher Baustoffe

Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vor Ort über ein getrenntes Leitungsnetz in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen zu versickern oder zu betrieblichen Zwecken zu nutzen.
2. Für die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken ein Schlammfang („Hofentwässerung“) vor Einleitung in die Rigolen zwingend vorzusehen, um die Verstopfung von Rohrleitungen aber auch in Abscheidern zu vermeiden. Das Mindestvolumen des Schlammfangs ist gemäß EN 858-2 in Verbindung mit DIN 1999-100 zu berechnen.
3. Als dezentraler Rückhalte- und Versickerungsraum auf den privaten Grundstücken ist das im Bauantrag durch ein Entwässerungskonzept ermittelte Volumen abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Die Versickerung in den Untergrund darf nur über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Der Speicherinhalt von reinen Rückhalteräumen kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen beziehungsweise Zisternen zur Brauchwassernutzung mit gedrosseltem Ablauf bereitgestellt werden. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.:0521-52002-50; Fax:0521-52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Insektenschutz

Innerhalb des Plangebietes soll bei Errichtung von baulichen Anlagen/Gebäuden die Beleuchtung ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Stadt Rahden - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Stadt Rahden - Örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

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.

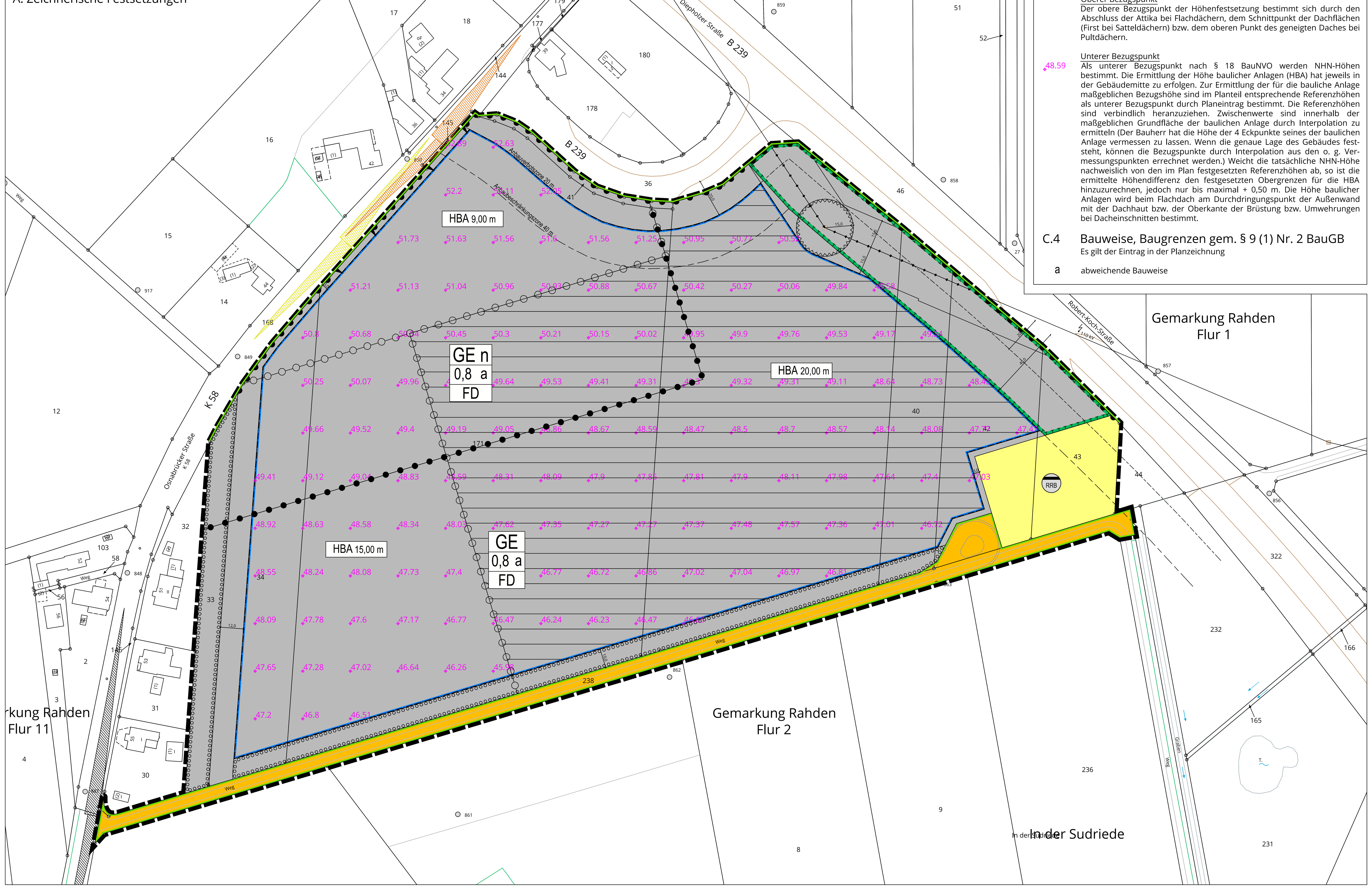
Geruchsimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise landwirtschaftlich geprägte Geruchsimmissionen in dem Plangebiet wahrnehmbar sind.

Fassadenfarbe

Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

A. Zeichnerische Festsetzungen

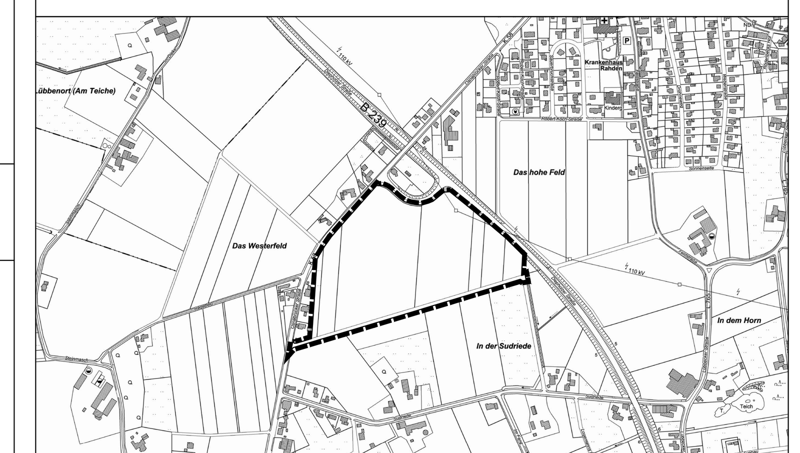


Katasternachweis	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: 04.07.2023 Kreis Minden-Lübbecke Der Landrat Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrag	Der Bauausschuss der Stadt Rahden hat am ___.___.______ beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ___.___.______ ortsüblich bekannt gemacht. Rahden, den ___.___.______ .... Der Bürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ___.___.______ bis ___.___.______ durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___.______ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Rahden, den ___.___.______ .... Der Bürgermeister	Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ___.___.______ bis ___.___.______ im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ___.___.______ ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Rahden, den ___.___.______ .... Der Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) vom Rat der Stadt Rahden am ___.___.______ als Satzung beschlossen worden. Rahden, den ___.___.______ .... Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am ___.___.______ ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Rahden, den ___.___.______ .... Der Bürgermeister	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Rahden vom ___.___.______ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Rahden, den ___.___.____ .... Der Bürgermeister

Stadt Rahden

Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Rahden-West“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

05.10.2023

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de