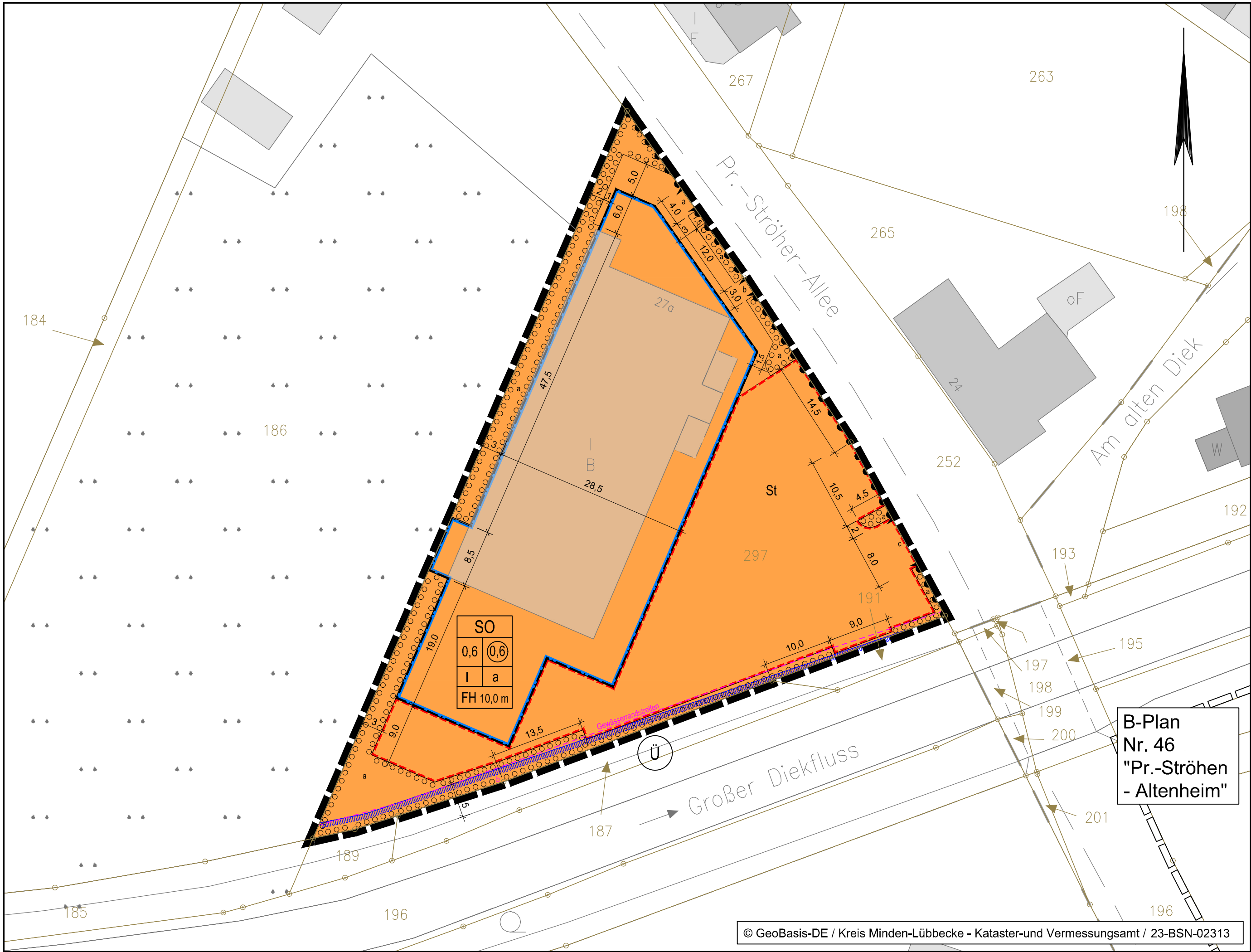




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Im SO sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m²,
- Fachgeschäfte wie Fleischer, Bäcker, Post, Toto/Lotto und Zeitschriften mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 130 m²
- Nebenanlagen, die der Versorgung des sonstigen Sondergebietes mit Elektrizität, Wärme, fernwärmetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze und sonstige, der Hauptnutzung Einzelhandel unmittelbar zugehörige, Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen, etc.).

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

2.1 Grundflächenzahl

Im sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 30 % überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % hergestellt werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Grenzabstände richten sich nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW).

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

4.1 Flächen zum Anpflanzen „a“

Auf den mit „a“ gekennzeichneten Flächen hat eine flächige, heckenartige Sichtschutzpflanzung zu erfolgen. Eine nicht abschließende Pflanzliste ist dem Hinweis Nr. 4 „Pflanzliste -Empfehlung-“ zu entnehmen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen „b - Gewässerrandstreifen“

Die mit „b - Gewässerrandstreifen“ gekennzeichneten Flächen sind für die Gewässerunterhaltung als dauerhafter „Blühstreifen“ anzulegen.

5. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden Defizits hat auf dem Flurstück 186 der Flur 17 in der Gemarkung Preußisch Ströhen durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf einer Fläche von mindestens 1.100 m² zu erfolgen.

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 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“.

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

Innerhalb des Planbereichs sind Gebäude mit geeigneten Dächern zu errichten. Untergeordnete Bauteile und Anbauten, sind von dieser Regelung ausgenommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (§ 76 WHG)

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Großer Diekfluss“. Die Vorgaben des § 76 WHG sind zu beachten.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“) außer Kraft.

2. BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rahden und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Bielefeld unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStChG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DStChG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Zur Gewässerunterhaltung und zum Schutz des Gewässers ist dieser Bereich sowie die Zuwegung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Bepflanzungen freizuhalten.

4. PFLANZLISTE -EMPFEHLUNG-

Baumarten:

Feld-Ahorn
Hainbuche
Eingrifflicher Weißdorn
Esche
Holz-Apfel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Straucharten:

Kornelkirsche
Hartnagel
Hasel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Brombeere
Holunder
Sal-Weide
Ohr-Weide
Grau-Weide
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa carolina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Salix caprea
Salix aurita
Salix cinerea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Rahden, den _____ Der Bürgermeister
In Vertretung
(Siegel) _____
(Druckangel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rahden, den _____ Bürgermeister

Schriftführer/in

Übereinstimmung Veröffentlichungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den _____ Der Bürgermeister
In Vertretung
(Siegel) _____
(Druckangel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am _____ ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den _____ Der Bürgermeister
In Vertretung
(Siegel) _____
(Druckangel)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 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	20	Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
○	Flurstücksgrenze mit Abmarkung		Wirtschaftsgebäude, Garagen
⊙	Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt		
12	Flurstücksnummer		
---	Nutzungsartengrenze		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmärkte"
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
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)	
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
▲ Ein-/Ausfahrtbereiche
- a Bereich Nebenzufahrt (Personal)
b Bereich Zugang (fußläufig)
c Bereich Zu- und Abfahrt

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)	
○ a ○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung)
15. Sonstige Planzeichen	
St	Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Überschwemmungsgebiet

IV. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 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 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. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) BauGB beschlossen.

Rahden, den _____ Bürgermeister

Schriftführer/in

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 27.09.2023 überein.

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

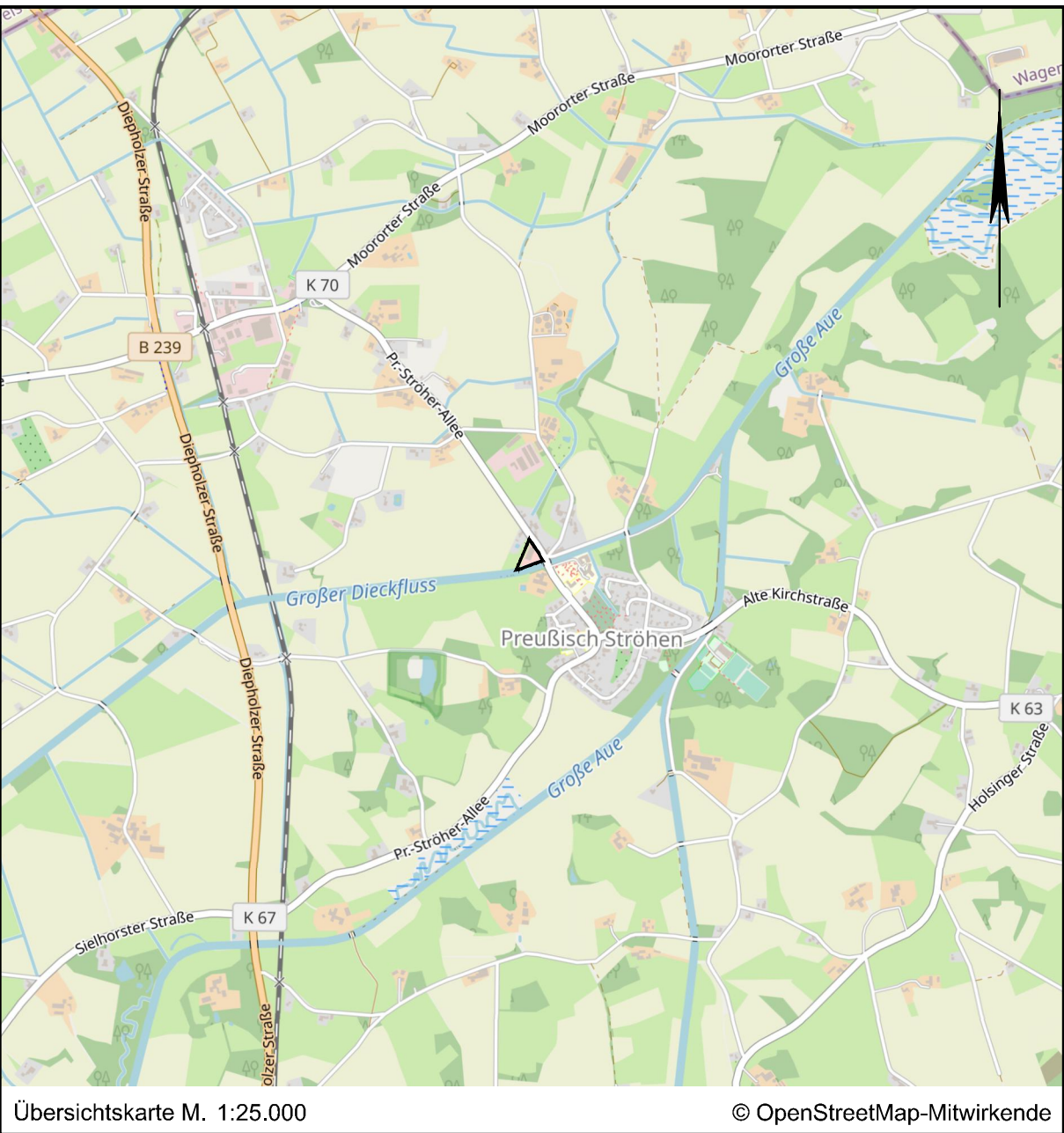
Minden, den _____ Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat
Im Auftrage
(Siegel) _____
Kataster- und Vermessungsamt

Beschluss über die Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Rahden, den _____ Bürgermeister

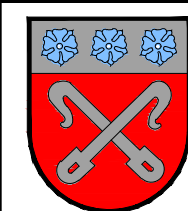
Schriftführer/in



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG Werte-Curie-Str. 4a +49134 Wallenhorst Tel.05407/886-0 Fax05407/886-48	Datum	Zeichen
bearbeitet		2023-10	Da
gezeichnet		2023-10	Ber
geprüft			
Wallenhorst, 2023-10-16	freigegeben		

Pfad: H:\RAHDEN\223360\PLAENE\ltp_bplan-75-1aen_01.dwg(B-Plan)



Stadt Rahden

Bebauungsplan Nr. 75

"Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen",

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Maßstab 1:500