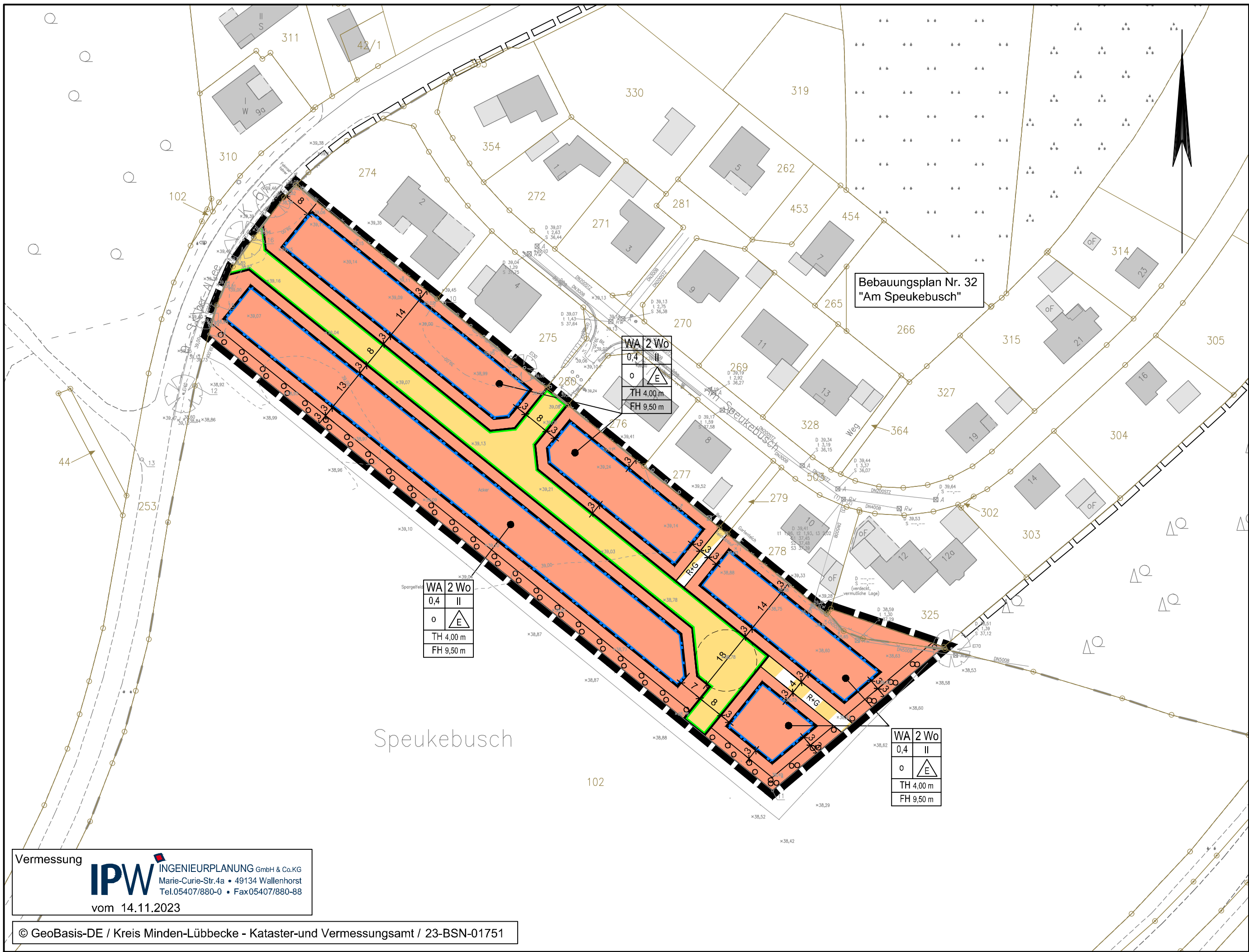




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

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

- Schenk- 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 Höhe 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 550 m² je Einzelhausgrundstück 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf den privaten Grundstücken im WA sind pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmal Kronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

5.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen und Pflege

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Planperiode auszuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

Wird bis zur Veröffentlichung ergänzt.

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 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 geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig. Die Vorgaben zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeanteile wie z. B. Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen 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 Gebäudesseite 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 UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

4.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist auf max. 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Einfriedungen im Vorgartenbereich

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der nächstliegenden, zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront/Baufucht, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzaune) 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. 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. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

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 DSCHG 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: lw-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 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 Nutzterhaltung 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.

4. ARTENSCHUTZ

- 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.
- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen 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.

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

Planzeichenvorschrift (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 des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ 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: ____ überein.

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

Minden, den ____ Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat
Im Auftrage

Kataster- und Vermessungsamt

Beschluss über die Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Rahden, den ____
Bürgermeister

Schriftführer/in

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ wurde in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ____ statt.

Rahden, den ____ Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) _____
(Druck)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ in seiner Sitzung am ____ gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rahden, den ____
Bürgermeister

Schriftführer/in

Übereinstimmung Auslegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den ____ Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) _____
(Druck)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am ____ ist der Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“ in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den ____ Der Bürgermeister
In Vertretung

(Siegel) _____
(Druck)

Planzeichenerklärung

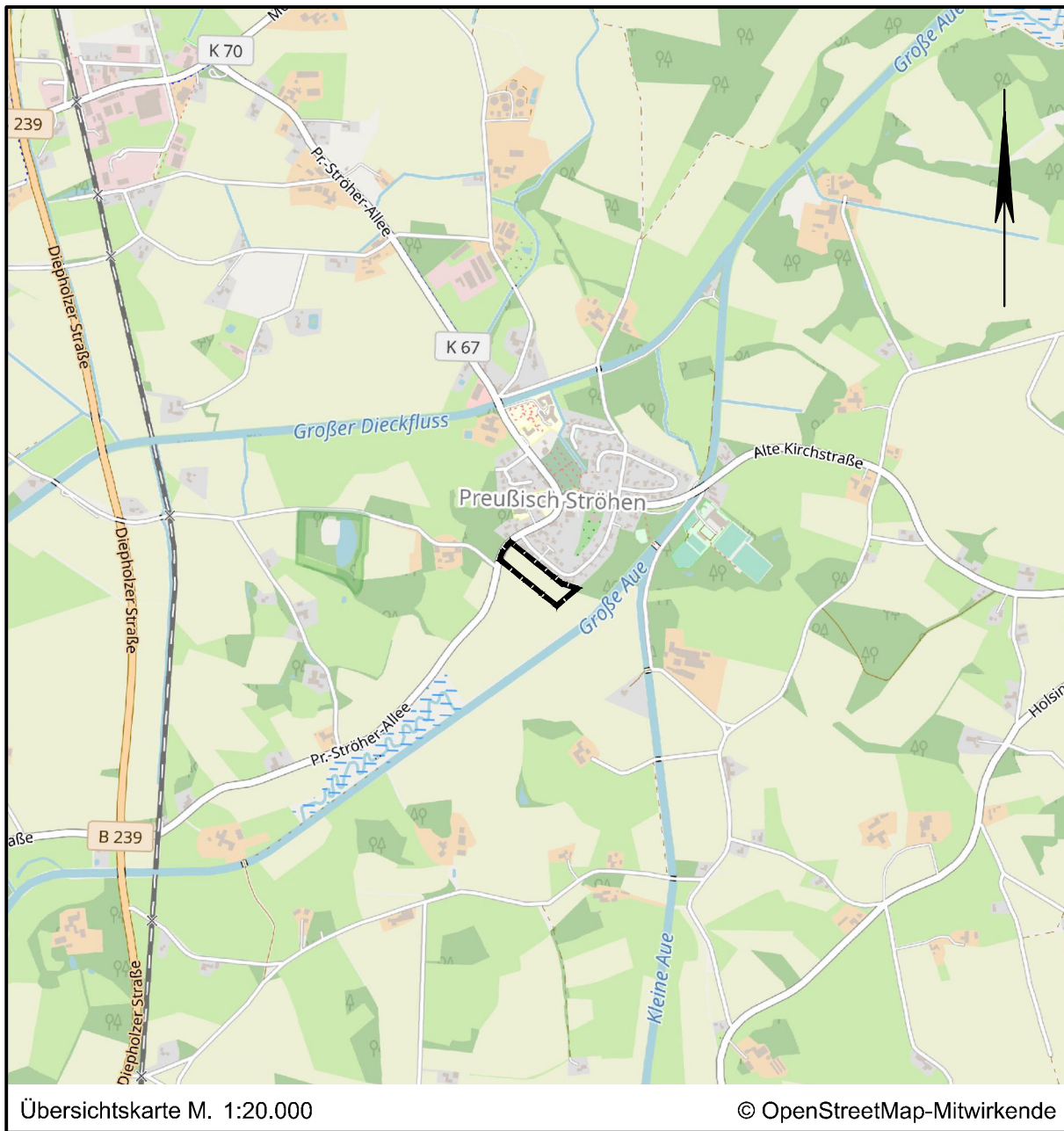
Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- --	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
--- --	Flurgrenze		
--- --	Flurstücksgrenze mit Abmarkung		öffentliche Gebäude
--- --	Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt		Wirtschaftsgebäude, Garagen
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)	
WA 2 Wo	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 Normalhöhennull
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
E	nur Einzelhäuser
---	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R+G	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehwege
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2023-11
		gezeichnet	2023-11
		geprüft	Ber
		freigegeben	

Wailenhorst, 2023-11-21

Pfad: H:\RAHDEN\223317\PLAENE\B\lbp_bplan_108_01.dwg(B-Plan)

	Stadt Rahden Bebauungsplan Nr. 108 "Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch"
mit örtlichen Bauvorschriften	
Vorentwurf	Maßstab 1:1.000

Revisionsdatum: 2023-11-21