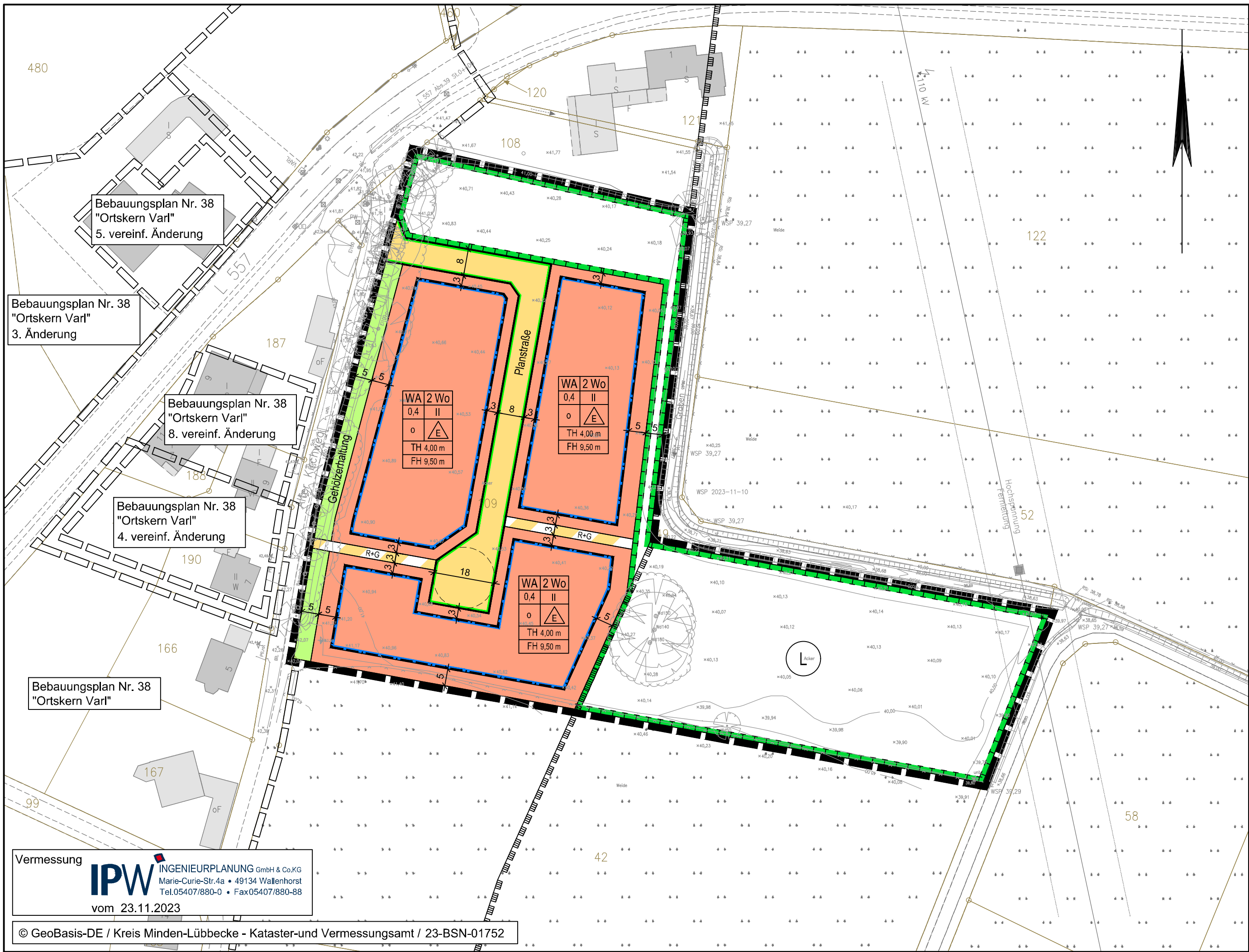




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 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 unmarkierten Grenzpunkt
	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 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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehwege

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzerhaltung
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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
III. Nachrichtliche Übernahme	
	Landschaftsschutzgebiet: LSG-3416-003 "Altkreis Lübbecke"
IV. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 700 m² je Einzelhausgrundstück einzuhalten. Eine Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen 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. GRÜNFLÄCHE „GEHÖLZERHALTUNG“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gehölzerhaltung“ vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Bäume und Sträucher derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen.

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

Wird bis zur Veröffentlichung ergänzt.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

Wird -soweit erforderlich- 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. 107 „Varl - Alter Kirchweg“.

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 Gebäudeteile 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 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 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der östliche Teil des Plangebietes -Fläche für Maßnahmen gemäß § 20 BauGB- liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-3416-003 "Altkreis Lübbecke". Die Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zu beachten

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung (B-Plan Nr. 107) 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

- a) Der geplante Anschluss der Erschließungsstraße und des Rad-/Gehwegs an den westlich verlaufenden „Alten Kirchweg“ sollte nach Möglichkeit so gelegt werden, dass der dortige Altbauzustand erhalten bleiben kann. Sofern dies nicht möglich sein sollte, ist der betroffene Baumbestand hinsichtlich vorhandener Höhlungen mit potentieller Funktion als Quartierstandort für Fledermäuse und Nistplatz höhlenbrütender planungsrelevanter Vogelarten zu überprüfen. Sollte eine derartige Funktion im Ergebnis der Überprüfung nicht ausgeschlossen werden können, ist im Weiteren durch eine verteilte Art-für-Art-Analyse oder Artgruppenanalyse zu prüfen, ob Tierindividuen einer europäisch besonders geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden können und ob die Wirkfaktoren des Vorgehens geeignet sind, die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen (Artenschutzprüfung Stufe II).
- b) Grundsätzlich sind notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen zur Vermeidung des Tötungs-/Verletzungsverbot innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. 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.
- c) Auf eine nächtliche Beleuchtung innerhalb des Plangebietes und angrenzend vorhandener Gehölzbestände ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringerem UV-Anteil).

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

Planzeichenvordnung (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. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ 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: 18.07.2023 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 des Bebauungsplanes Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ 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. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ 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. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ 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

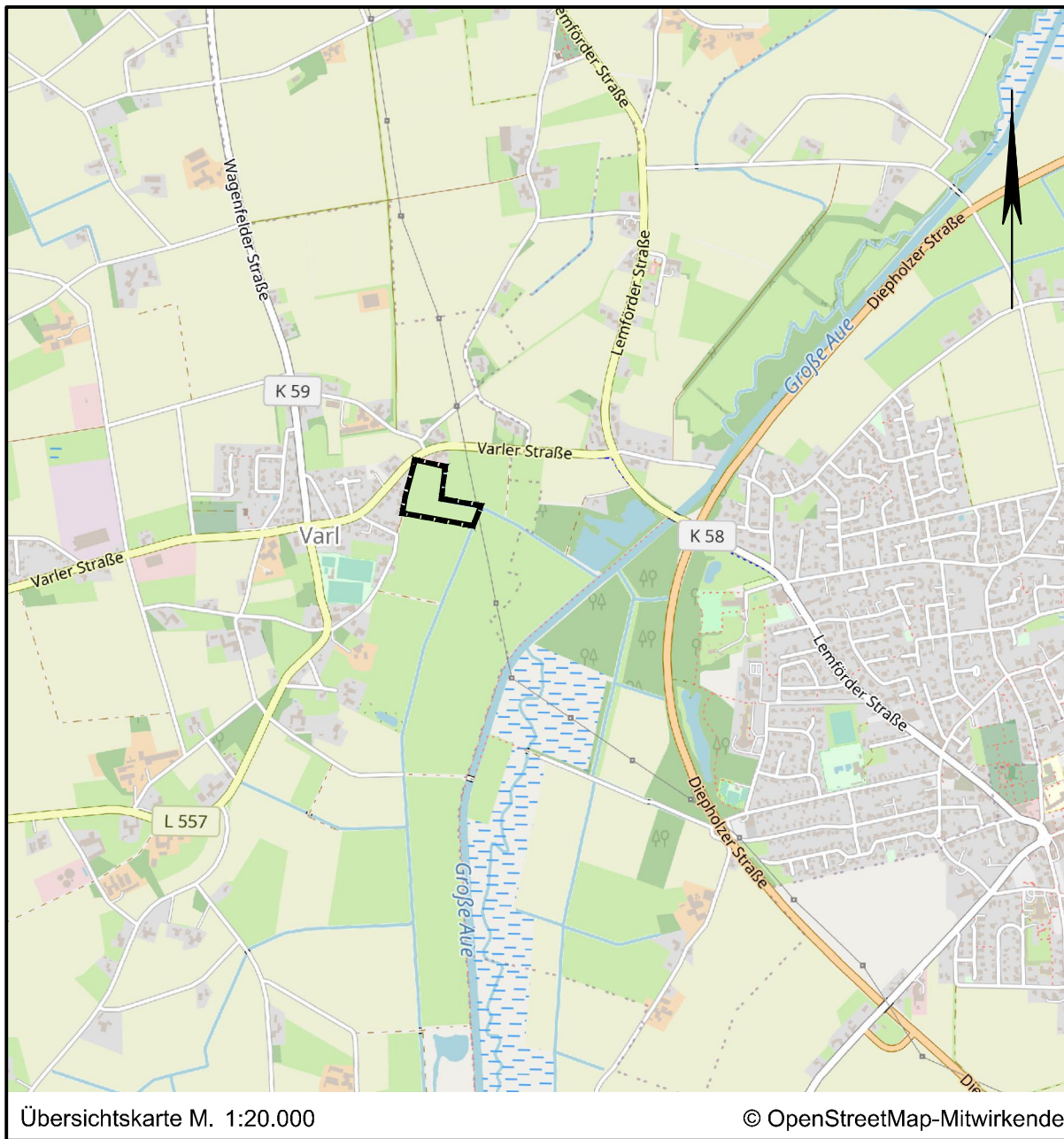
(Siegel) (Druck)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ in Kraft getreten. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung

(Siegel) (Druck)



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

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

Wailenhorst, 2023-11-30

Pfad: H:\RAHDEN\223316\PLAENE\B\lbp_bplan_107_01.dwg (B-Plan)



Stadt Rahden
Bebauungsplan Nr. 107
"Varl - Alter Kirchweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000