

Stadt Porta Westfalica



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Gewerbegebiet Holtrup"

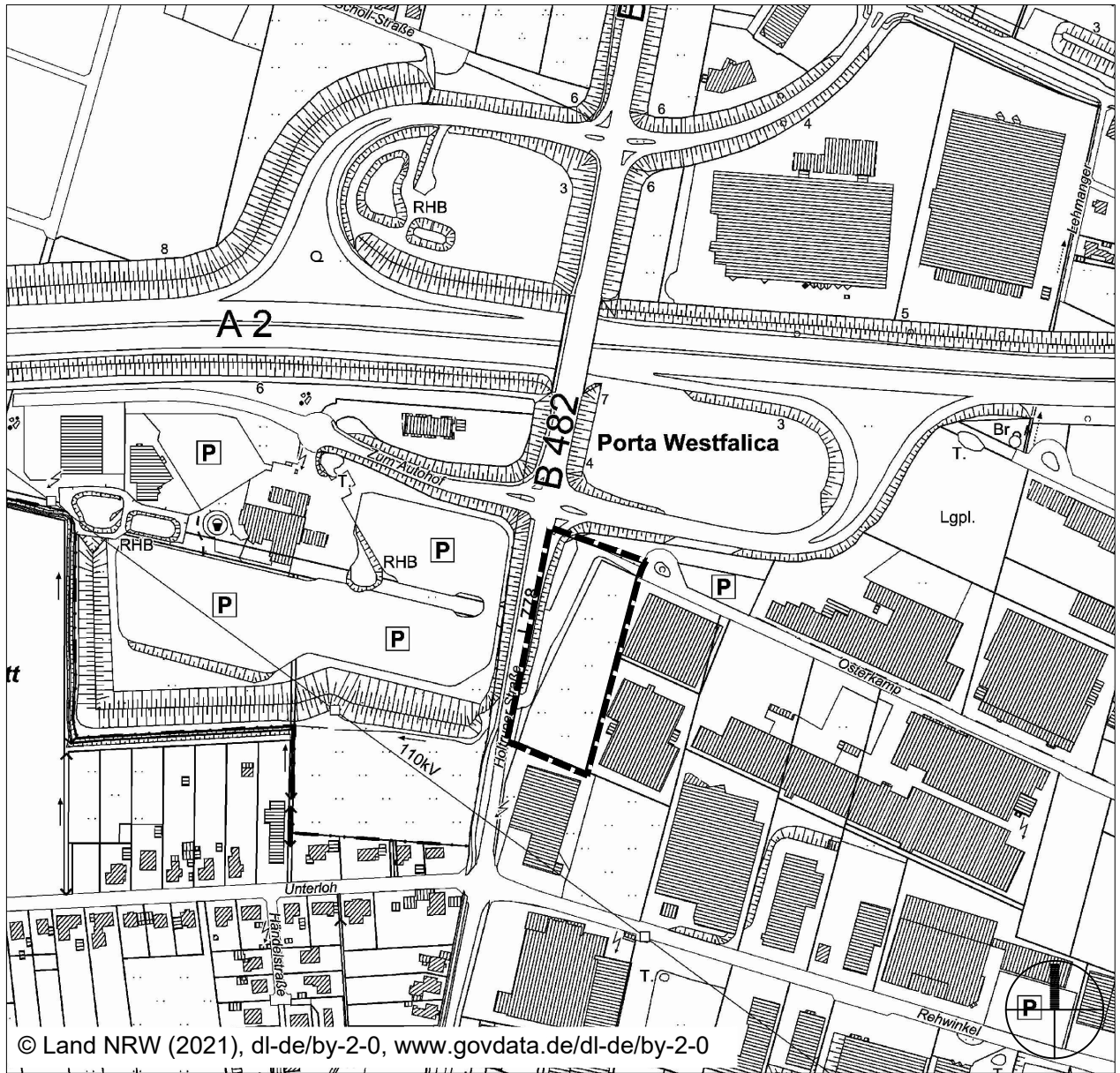
gem. § 13a BauGB

ENTWURF

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



© Land NRW (2021), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan

M 1:5.000

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

2,0

max. zulässige Geschossflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

max. zulässige Anzahl Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 13 m

max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt
(gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

z.B. BP: 66,2 m NHN

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhe Null
(gem. § 18 BauNVO)



Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

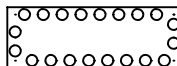


Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Park & Ride-Platz (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

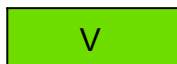


Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen



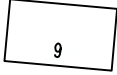

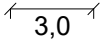





Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsrün" (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
	Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Porta Westfalica (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Bemaßung in Meter
	Grenze der Flur
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (40 m zur BAB 2) (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 (1) FStrG)
	Baubeschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung (20 m zur L 778) (gem. § 28 StrWG NRW, nachrichtliche Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art sowie Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

(3) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig.

Bei Tankstellen kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Reisebedarf) zugelassen werden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Porta Westfalica vom 15.07.2013:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- medizinische und orthopädische Artikel
- Augenoptik (Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel etc.)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen- / Herren- / Kinderbekleidung und -wäsche
- Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren

- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren- und artikel, Schneidwaren, Bestecke)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- und optische Erzeugnisse (Fotokameras, Ferngläser, Mikroskope etc. inkl. Zubehör (ohne Augenoptik)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Floristik

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB u. § 18 BauNVO)

(1) Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) über den festgelegten Bezugspunkten (BP) in m NHN nicht überschreiten.

(2) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwände (Attika) maßgebend.

(3) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind, um das notwendige Maß überschritten werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche oder technische Anlagen um bis zu 5 m, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 20 m je Baugrundstück überschritten werden.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände (§ 6 BauO NRW) bleiben unberührt.

§ 4 Werbeanlagen, Nebenanlagen und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB u. § 89 (4) BauO NRW)

(1) Innerhalb der "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind", sind Werbeanlagen gem. § 9 (6) FStrG und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb des gesamten Plangebietes ist die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:

- Auf dem Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Werbefläche darf eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 10,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt betragen.
- An jeder Außenseite der Baukörper ist im oberen Drittel der Wandfläche eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 15 m und eine Höhe von einem Fünftel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

(3) Ausnahmsweise können je Baugrundstück bis zu 3 Fahnenmasten in einer Gruppe mit einem Abstand von max. 2,5 m zueinander zugelassen werden. Die Höhe der Fahnenmasten darf 10 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" sind gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Der Anteil der Bäume muss mindestens 10 % betragen.

Das festgesetzte Leitungsrecht (LR) ist von Bepflanzungen freizuhalten.

Baumarten I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior

Baumarten II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus

Straucharten

Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hirschholunder	Sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica, Tel. 0571/791-250 bzw. -254 zu verständigen. Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571/83870 zu erreichen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica mit der Definition der zentrenrelevanten, der nicht-zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente kann bei der Stadtverwaltung Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne

Gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sind Flachfächer von 0°-15° zu begründen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Mutterboden

Nach § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.

Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica vom 28.06.2019 sind je drei Beschäftigte jeweils ein Stellplatz für Autos und Fahrräder vorzuhalten.