

Katastermacheis Die Darstellungen der Planunterlagen stimmen mit dem Kataster-nachweis, Stand: 11/2023 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. _____ den _____ Die Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ 2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom ____ bis ____ 2024 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin
Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am ____ 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 28.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ 2024 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 28.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 7.1 ist damit am ____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	„Ausfertigung“ Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)
- (1) In dem Gewerbegebiet sind die folgenden, gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendungen des § 1 (6) Bau NVO ausgeschlossen:
 - Vergnügungstätten und bordellartige Betriebe
- (2) In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe, die auch einem Verkauf an Endverbraucher dienen, zugelassen werden, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich der Hauptnutzung eindeutig unterordnet. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung darf 10% der Geschossfläche des Bauvorhabens bzw. eine Fläche von 200 qm nicht überschreiten und ist zudem auf folgende Einzelhandelsbranchen beschränkt:
 - Einzelhandel als Versandhandel
 - Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen
 - Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen
 - Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör
 - Einzelhandel mit Tiernahrung und Heimtierbedarf
- (3) Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieberinnerhalb der Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beurteilt sich gem. des Abstandserrlass vom 06. Juni 2007 RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Es sind lediglich Betriebe der Abstandsklassen V-VII zulässig. Abweichungen von den erforderlichen Abständen können zugelassen werden, wenn im Zuge des jew. Genehmigungsverfahrens Einzelnachweise zur Verträglichkeit gem. Abstandserrlass erbracht werden.
- (4) Anlagen der Fremdwerbung sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmsweise sind gem. § 31 (1) BauGB Hinweisschilder auf innerhalb des Plangebietes vorhandene Betriebe auch außerhalb des Betriebsgrundstücks zulässig.
- (5) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 31 (1) BauGB)
 Die Gebäudehöhe darf die in Meter(n) über Normalhöhe Null (NHN) mit dem Planzeichen GH max. festgesetzte höchstens zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
 - Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
 - oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesims o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

- Ausnahmen: Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie Aufzüge dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um das notwendige Maß zu überschreiten.
- § 3 Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)
 In dem Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)
- (1) Die innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzten Bereiche sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. u.a. Pflanzenliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren.
 Zierformen der u.g. Arten sind nicht zulässig.

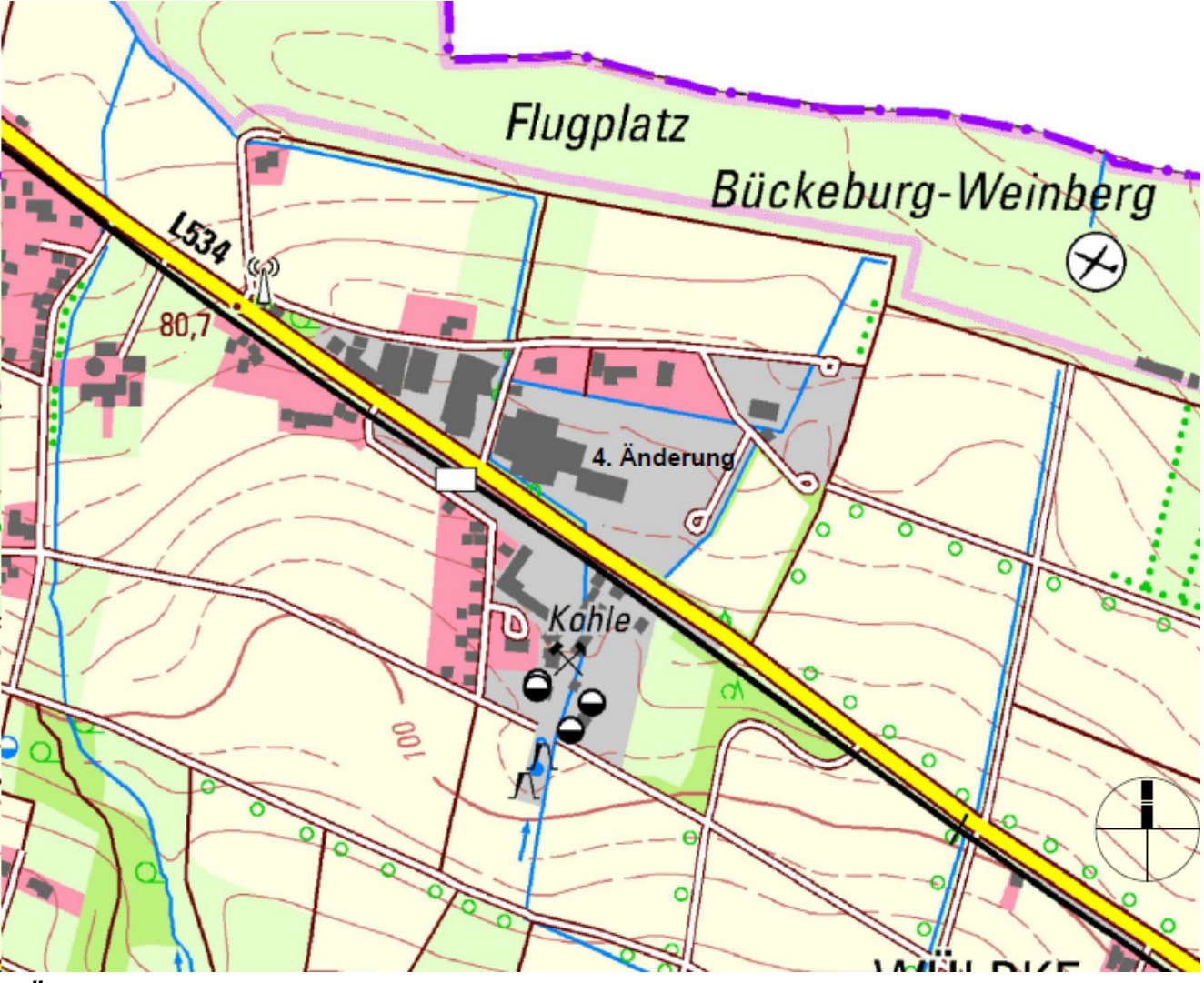
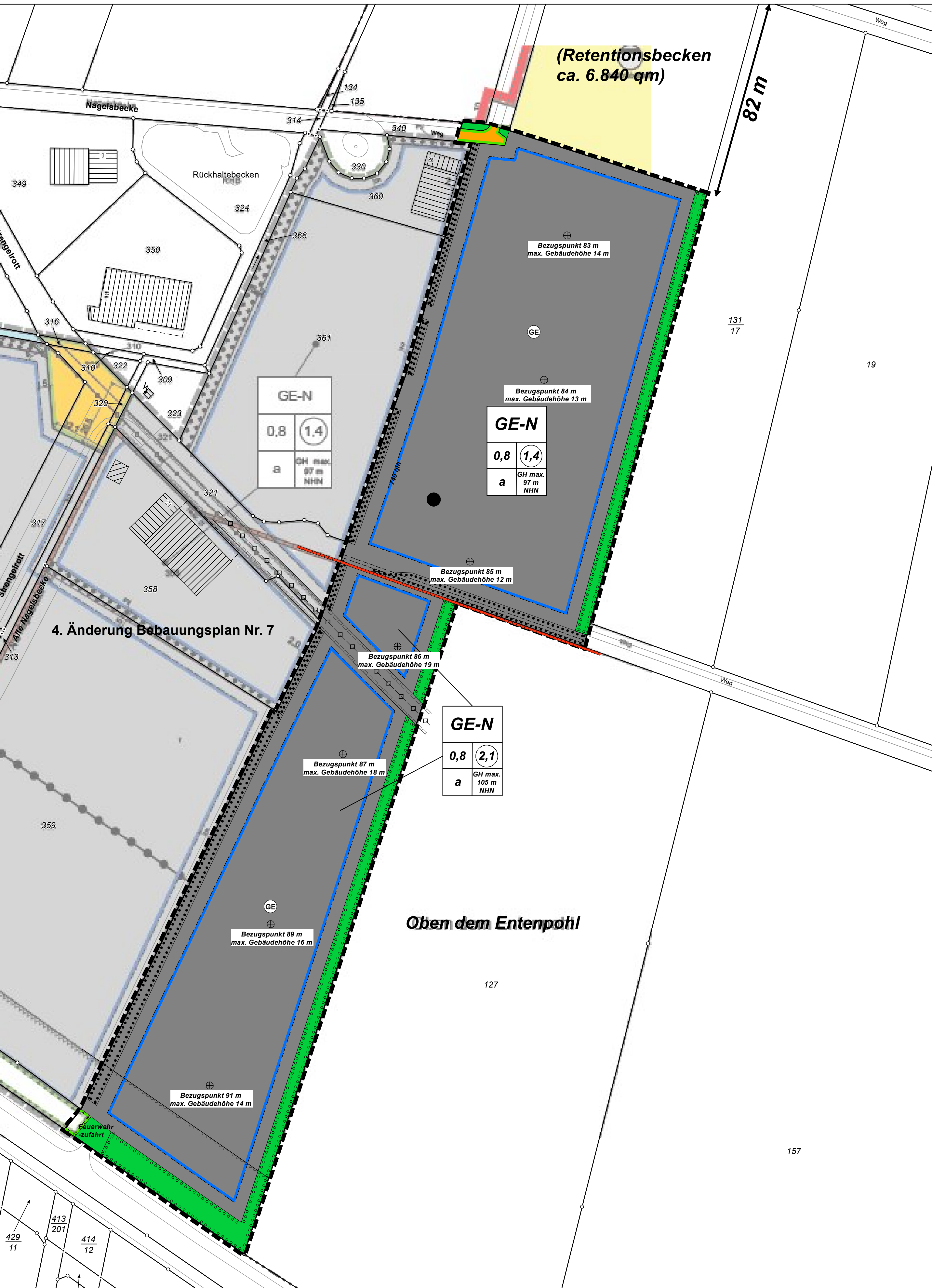
- Pflanzverband: 1,25 m zwischen den Reihen, 1,5 m in der Reihe
 Pflanzqualitäten:
 Hochstämme mit Stammdurchmesser 10-12 cm
 Heister: 2xv, 200 - 250 cm
 Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm
- Pflanzenliste (Auswahlliste):
 Bäume als Hochstämme
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Fagus sylvatica (Rohrche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Castanea sativa (Eskkastanie)
 Quercus pubescens (Flaumeiche)
- Sträucher und Heister:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Wald-Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hunds-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- (3) Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Rintelner Straße darf für eine Feuerwehrzufahrt mit der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- (4) Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt vorhandene Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bereiche, in denen der vorhandene Bestand Lücken aufweist, sind nachzupflanzen. Für Nachpflanzungen gelten die unter § 5 (2) festgesetzten Pflanzqualitäten, der Pflanzverband und die Pflanzenliste entsprechend.
- § 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Feuerwehrzufahrten bzw. -umfahrungen sind im erforderlichen Umfang zulässig und mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen).
- § 6 Baum- und Strauchpflanzungen
 Je 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 7 Durchführung der Maßnahmen
 Die unter § 5-7 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Datum der Baugenehmigung auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.
- § 8 Schutz der Kleintierwelt
 Zur Vermeidung von Trenneffekten für die Kleintierwelt muss bei der Errichtung von Maschendrahtzäunen am Boden eine Maschenöffnungsweite von mind. 10 cm in der Höhe und 20 cm in der Breite betragen.
- § 9 Maßnahmen zum Artenschutz
 Die Herstellung des Baufeldes (Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brulsaison (zwischen Ende Oktober und Ende Februar) zu erfolgen. Bei nicht Beachtung dieser Zeit, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass sich auf der betroffenen Fläche keine Brutvorkommen befinden. In diesem Fall ist die Stadt Porta Westfalica einzubeziehen.
- § 10 Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Die festgesetzten Flächen sind mit leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger (Wartung und Betrieb einer Gashochdruckleitung und Verlegung, Wartung und Betrieb einer Abwasserleitung) zu belasten.
- § 11 Ausnahmen
 Im festgesetzten "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der L 534/Rintelner Straße können notwendige Feuerwehrzufahrten ausnahmsweise zugelassen werden.
- § 12 Außerkräfttreten von einem Teilbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans
 Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7.1 treten Teilflächen des Bebauungsplans 7 sowie dessen Änderungen in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Plans Rechtsverbindlichkeit.

HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
 Im östlichen Teil des Plangebietes liegt ein vermuteter Siedlungsplatz aus dem 1. - 5. Jahrhundert (DKZ 3720, 0017). Weiterhin liegt das Plangebiet auf der Marschroute der Römer entlang des Wiehengebirges mit Funden und Befunden aus der Zeit des Kaisers Augustus ist daher zu rechnen. Weiterhin befindet sich im Planbereich die gem. Preußischer Uraufnahme überlieferte Hofwüstung Mohlhofing (DKZ 3720,0041). Aufgrund dieser Überlieferungen und Lagebezüge sind auf der Planungsfläche weitere Siedlungsspuren zu vermuten.
 Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Bodendenkmälern zu vermeiden, sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Abstimmung mit dem LWL (LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) Bodenschichten von einer vom Bauherrn/Veranstalter zu beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 und 2 DSchG NRW einzuholen hat. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Baugesondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung ist im Baumlaufplan einzuplanen.
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, 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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).
 Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erarbeitenenauch der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 0523171-0).
- Heeresflugplatz Bückeburg**
 Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Achum (Bückeburg-Achum). In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrtindemissen - einsch. Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauphase - bis zu einer Höhe von 158,85 m über NN ohne Zustimmung der Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, nach dem Luftverkehrsgesetz zulässig. Gültige Vorschriften zur Hindernisbeleuchtung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.
- Abstandserrlass**
 Der Abstandserrlass NRW 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 sollen Flachflächen von 0'-15' begrünt oder mit einer solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergiegewinnung 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 vorzuzhalten.
- Anlagen der Außenwerbung (§ 28 StrWG NRW)**
 Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist in einem Bereich von 20 m zur Fahrbahngrenzung der L 534 unzulässig. In einem Bereich von 40 m unterliegt sie einem Genehmigungsverfahren durch den Straßenbaustraßträger.
- Bergbau**
 Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wohlfahrt II“. Eigentümerin dieses Bergwerkfeldes ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.
- Erdgashochdruckleitung**
 Arbeiten im Brech des Schutzstreifens sind mit der Westnetz GmbH, Speziale Service Gas, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Tel. 02191/ 102816-265 im Vorfeld der Bauarbeiten abzustimmen.
 Im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite beidseits des Leitungslaufes von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbeseitigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauflage- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskloftungen weisen wir darauf hin, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen ausgeschlossen ist. Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionsfähig bleiben.
 Waldbestände und Einzelbäume müssen einen Abstand von > 2,50 m beidseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Teil A Planzeichnung



Teil B Planzeichenerläuterung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE-N Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**
- 0,8 1,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
 GH max. 100 m max. zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhe Null (NHN) (gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)
 a abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 22 (4) BauNVO)
 Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün" (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen, Bestand und nachrichtliche Übernahmen** (gem. § 9 (6) BauGB)
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Bemaßung in Meter
 Grenze der Flur
 Gasföhrleitung, unterirdisch
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsbetreibers (gem. § 9 (1) Nr. 13 u. Nr. 21 BauGB)
 Bodendenkmal DKZ 3720.0017 - Verdachtsfläche eines vermuteten Siedlungsplatzes 1. bis 5. Jahrhundert
 Baubeschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung (40 m zur Fahrbahnränke der L 534, Genehmigungsverfahren gem. § 28 StrWG NRW, nachrichtliche Darstellung)

Kreis Minden-Lübbecke

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 7.1

"Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Nammen"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 202), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 7.1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Die Bürgermeisterin

Sachgebiet Stadtplanung

Stand: frühzeitige Beteiligung

Nord

1:1000