

# Stadt Porta Westfalica



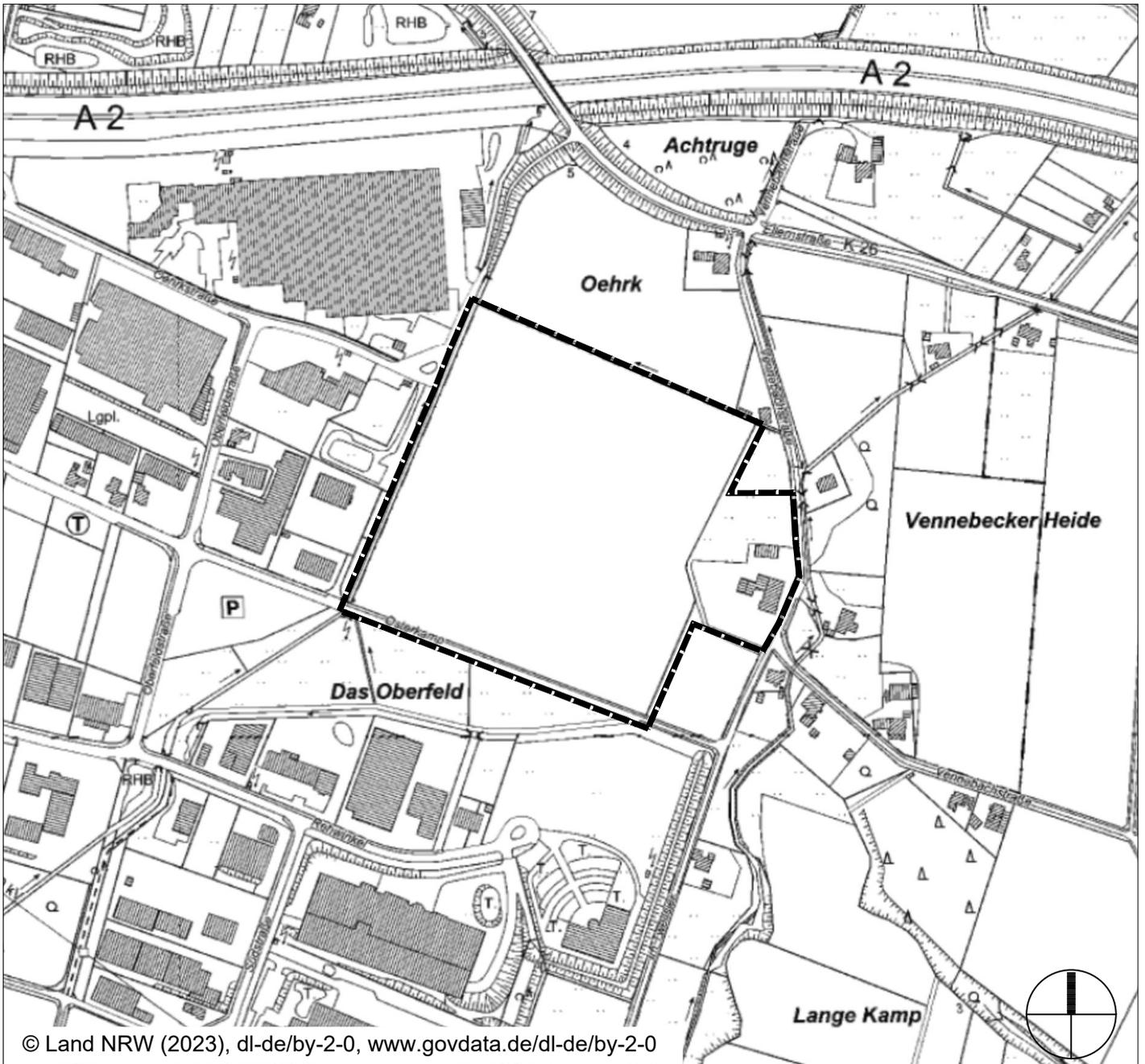
## Bebauungsplan Nr. 93 "Gewerbegebiet Holtrup, südlich Oehrke"

### Vorentwurf

**Verfahrensstand:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

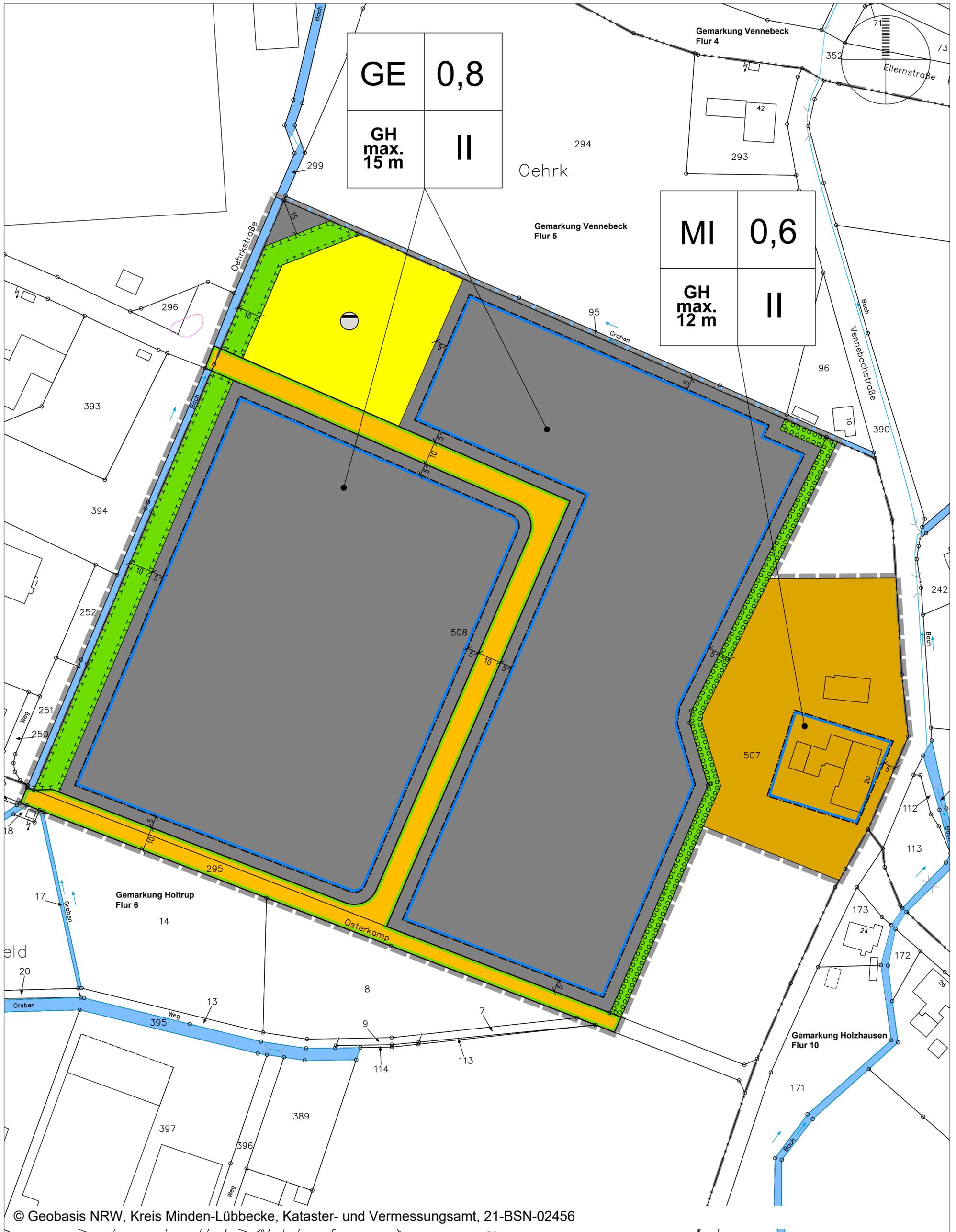
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die  
Planzeichnung (Teil A) und  
die textlichen Festsetzungen (Teil B).  
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



© Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan

M 1: 5.000



**Teil A Planzeichnung**  
**Vorentwurf**  
 M 1: 1.000 (Format A2)

Stand: 10.10.2023

**Stadt Porta Westfalica**  
 OT Holtrup  
 Bebauungsplan Nr. 93  
 "GE Holtrup, südlich Oehrke"

Planverfasser:

**o.9**  
**stadtplanung**  
 olaf schramme  
 Opferstraße 9, 32423 Minden  
 Tel: 0571 972695-96  
 Mail: schramme@o-neun.de

# TEIL B

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



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



**Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8

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

II

**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 15 m

**max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt**  
(gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

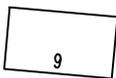


**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

## 5. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen



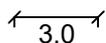
**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)



**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**



**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



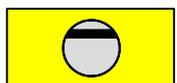
**Bemaßung in Meter**



**Grenze der Flur**



**Grenze der Gemarkung**



**Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Abwasser**  
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)



**Fließgewässer**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Folgende als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

(3) Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig. Bei Tankstellen kann gem. § 31

(4) 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

(4) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sind innerhalb des Mischgebietes gem. § 1 (5) BauNVO und gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

(1) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses definiert.

(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 durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

## **§ 3 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche und je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist im Plangebiet jeweils ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(2) *Eine Festsetzung zu den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" folgt im weiteren Planverfahren*

## **§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der Verlauf des bisher auf dem Flurstück 299 verlaufenden Gewässers im Rahmen einer Verlegung naturnah herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(2) Die Uferböschungen des neuen Gewässers sind wechselnd einerseits in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und andererseits als Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Der Baumartenanteil (Überhälter) muss mindestens 50 % betragen und es sind dabei Gruppen von mind. 5-7 Stück einer Gehölzart zu pflanzen. Der Auenbereich zwischen Wasserlauf und Böschungsunterkante ist als extensive Bachvegetation herzustellen.

(3) Die Herstellung von unversiegelten Wegen mit extensiver Pflege ausschließlich für die Gewässerunterhaltung sind auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in einer Breite bis max. 3 m zulässig.

(4) Die Außenbeleuchtungsanlagen im gesamten Plangebiet sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.

## **§ 5 Externe Kompensationsmaßnahme**

*Festsetzungen folgen im weiteren Planverfahren.*

## **§ 6 Immissionsschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

*Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingentierung) folgen im weiteren Planverfahren.*

## **§ 7 Werbeanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB u. § 89 BauO NRW)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches 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 im Einfahrtsbereich zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Werbefläche darf eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 4,00 m über Gelände betragen.
- An jeder Außenseite des Baukörpers 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.

Ausnahmsweise können je Baugrundstück max. 5 Fahnenmasten zugelassen werden.

# HINWEISE

## **Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt 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](mailto: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 (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 (4) DSchG NRW).

## **Kampfmittelbeseitigung**

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

## **Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Friedrich der Große". Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

## **Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne**

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

### **Stellplatzsatzung**

Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

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

### **Gewässerverlegung**

Die in der Planung vorgesehene Gewässerverlegung ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Konkretisierende Details z.B. zur Sohlage bzw. zum Gefälle aufgrund hydraulischer Erfordernisse sowie die Lage der Gehölzpflanzungen im Gewässerbereich und die Flächen für die Unterhaltung des Gewässers bleiben der Genehmigungsplanung vorbehalten.