

Stadt Porta Westfalica



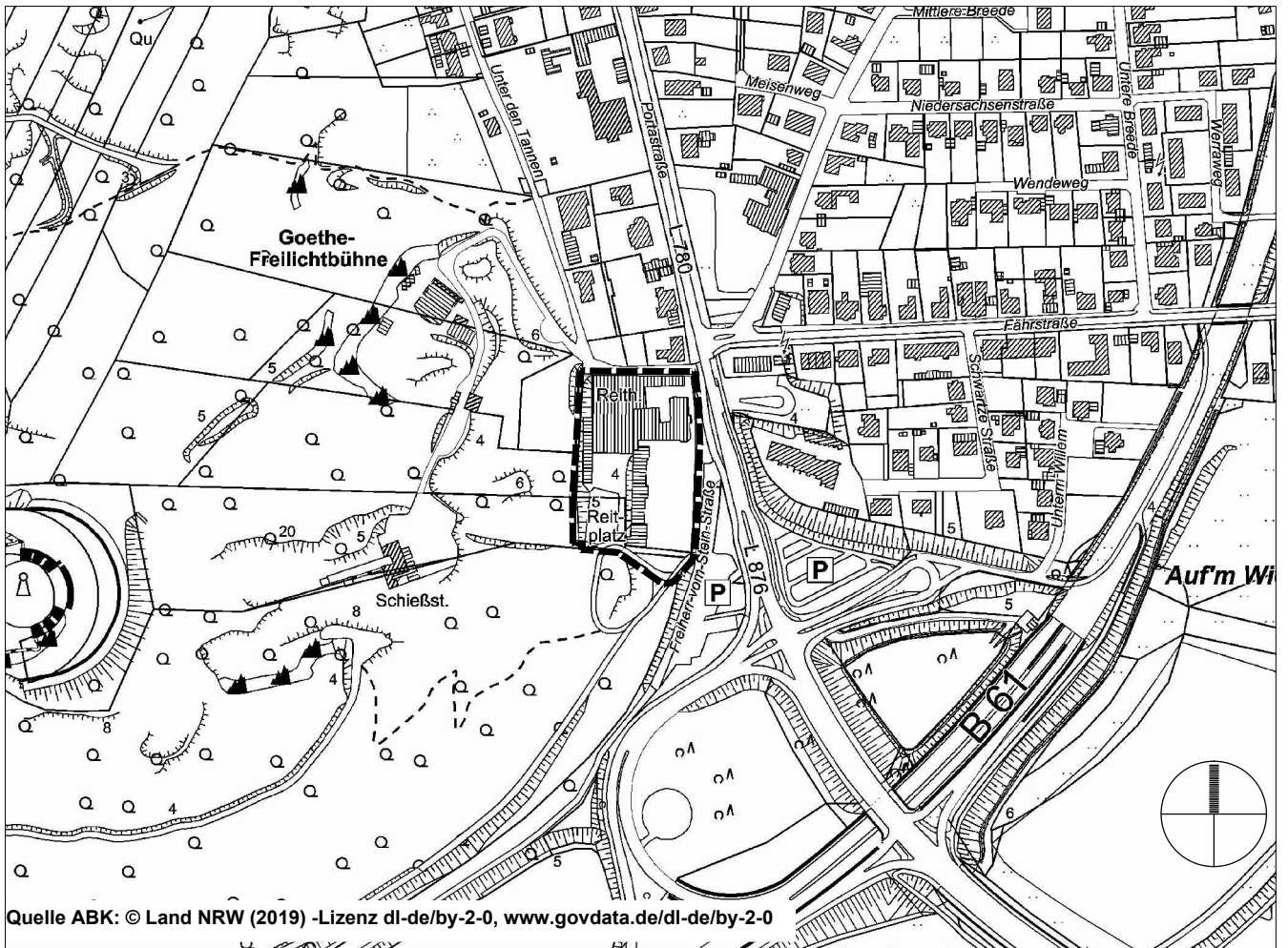
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Kaiserhof"

-ENTWURF-

Verfahrensstand:

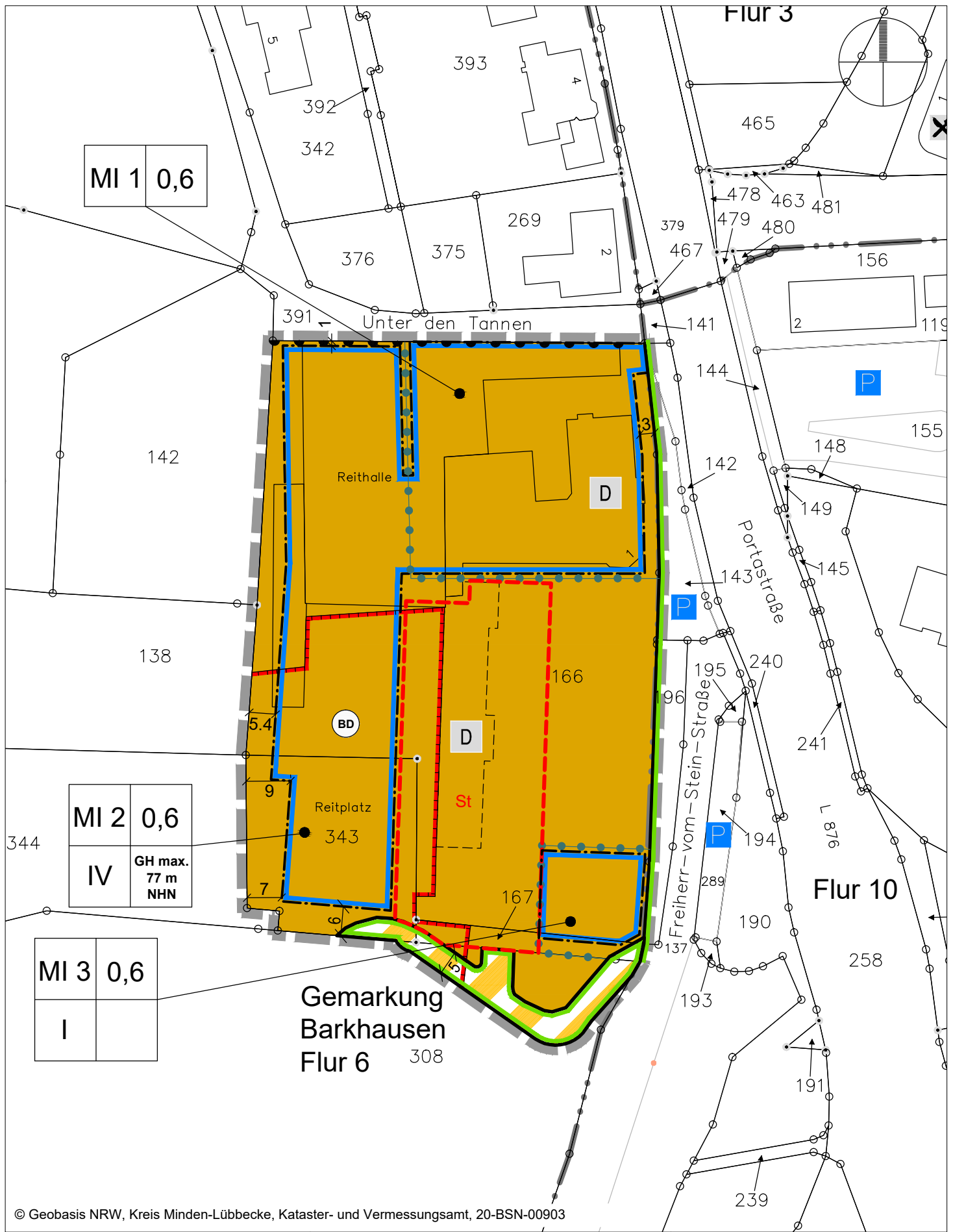
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und
Erschließungsplan (Teil B) und
die textlichen Festsetzungen (Teil C).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil D).



Übersichtsplan

M 1: 5.000



**Teil A Planzeichnung
Entwurf**

M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 28.04.2022

Stadt Porta Westfalica
OT Barkhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 44 "Kaiserhof"

Planverfasser:

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

TEIL C

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

z.B. IV max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)



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

GH max.
77 m NHN

max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN) (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsfläche



Fläche für Stellplätze, privat



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

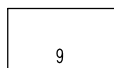
4. Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen



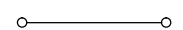
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)



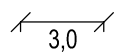
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



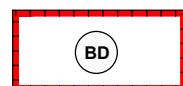
Grenze der Flur



Bemaßung in Meter



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (gem. § 9 (6) BauGB)



Bodendenkmal, DKZ 3719,0353 (Ehemaliges KZ-Außenlager "Porta" / "Barkhausen")

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (5) BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des MI 1- und MI 2- Gebietes sind allgemein zulässig:

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

(2) Innerhalb des MI 3-Gebietes sind die gleichen Nutzungen wie in den MI 1- und MI 2-Gebieten, mit Ausnahme der Wohngebäude, zulässig.

(3) Die gem. § 6 (2) u. (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 in dem MI 1-, MI 2-, und MI 3-Gebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 (1) BauNVO)

(1) Innerhalb des MI 2 wird die maximale Gebäudehöhe (GH max) auf 77 m NHN begrenzt.

(2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

(3) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert.

§ 3 Baugrenze

Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

§ 4 Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume i.S.d. der DIN 4109 auf Grundlage der "Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Kaiserhof“ der Stadt Porta Westfalica", Wenker & Gesing, Gronau, 26.04.2022 vorzusehen.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Im südlichen Bereich des Baugebietes liegt das unter Denkmalschutz stehende Bodendenkmal DKZ 3719,0353 (KZ-Außenlager „Porta/Barkhausen“). In diesem Bereich wird bei Veränderungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW benötigt.

Für die übrigen unbebauten Flächen des Plangebietes ist eine archäologische Prospektion erforderlich. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind in beiden Fällen gem. § 29 DSchG NRW vom Investor/Bauträger zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Klimaschutz

Gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Porta I". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Erzbergbau Porta-Damme AG in Minden. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

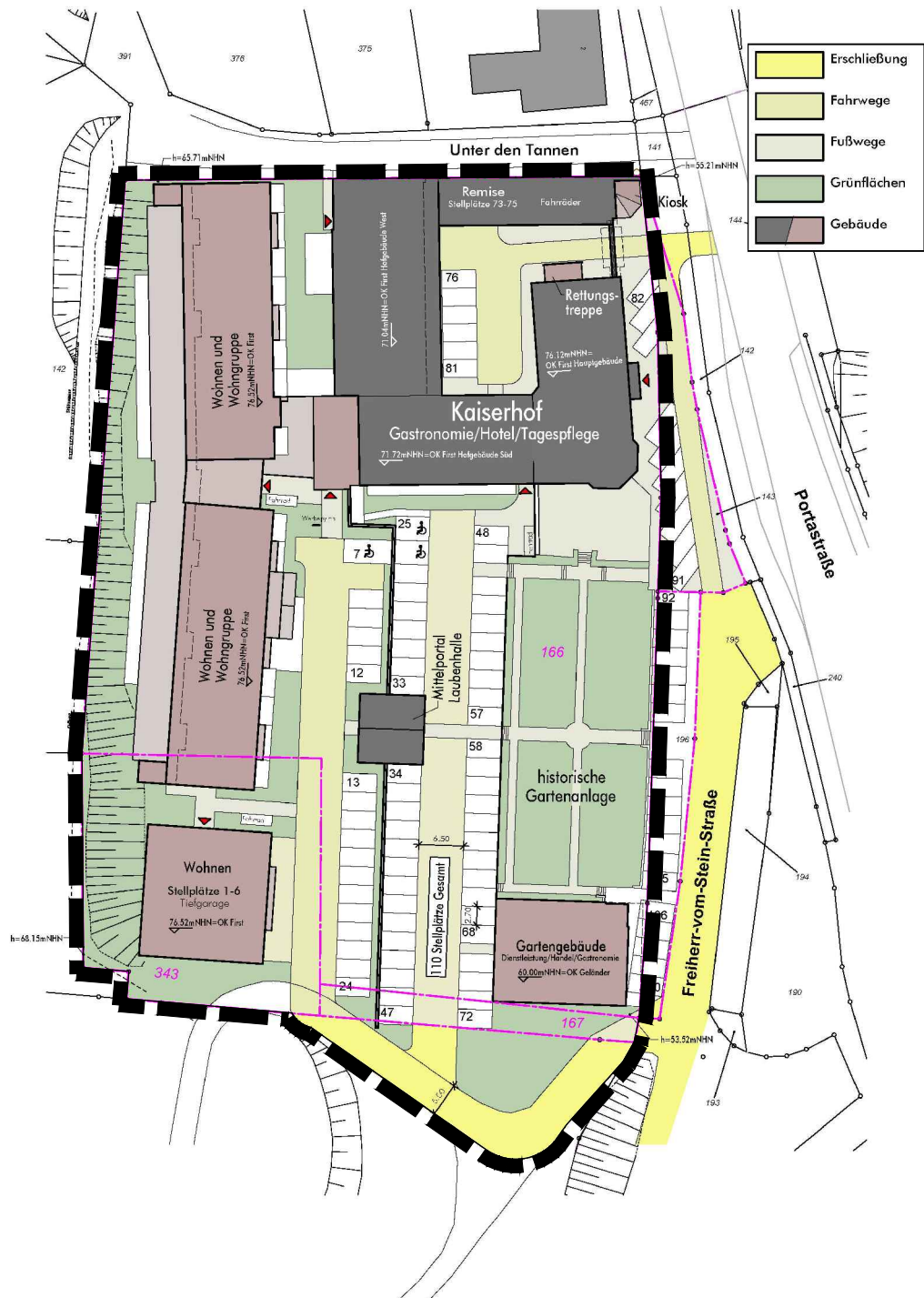
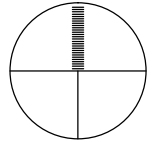
Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Kaiserhof“ der Stadt Porta Westfalica", Wenker & Gesing, Gronau, 26.04.2022 bei der Stadt Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica zu den Dienststunden eingesehen werden.

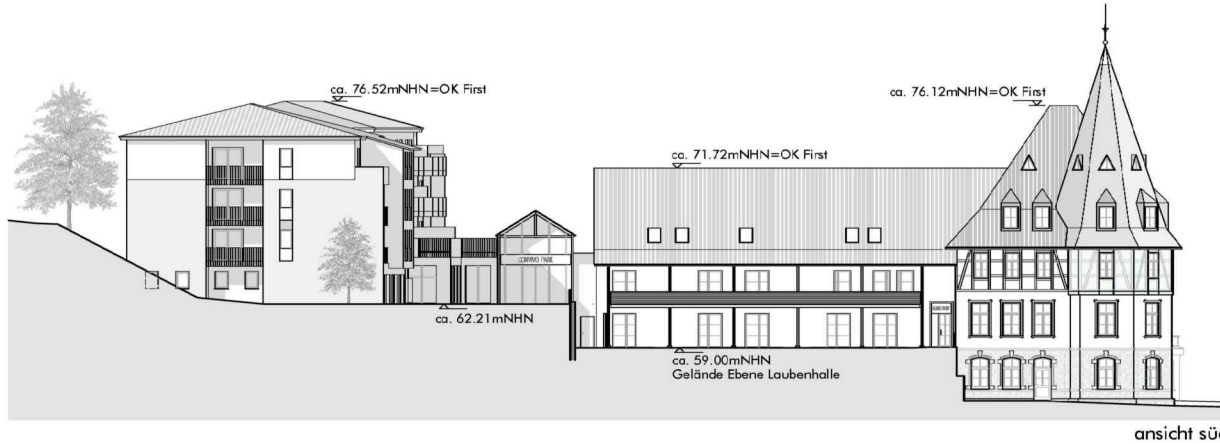
Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe bis 2.700 Kelvin) zu verwenden.

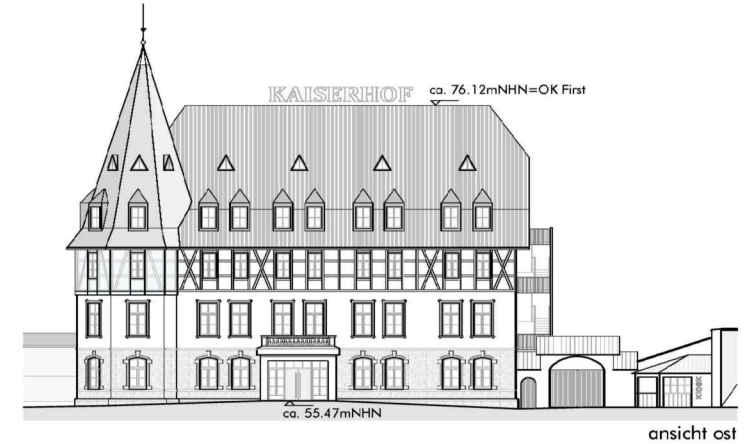


Vorhaben- und Erschließungsplan- Ansichten (unmaßstäbliche Abbildung)

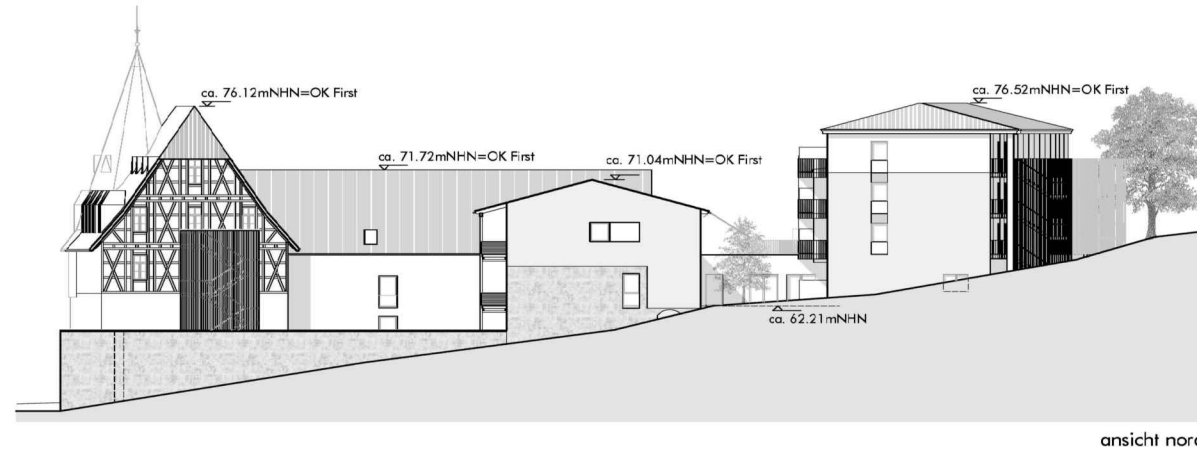
Convivo Park Kaiserhof Ansichten M1:500 - 19.04.2022



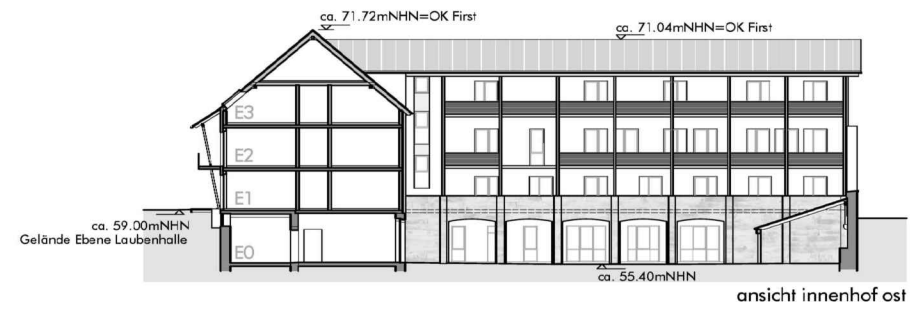
ansicht süd



ansicht ost



ansicht nord



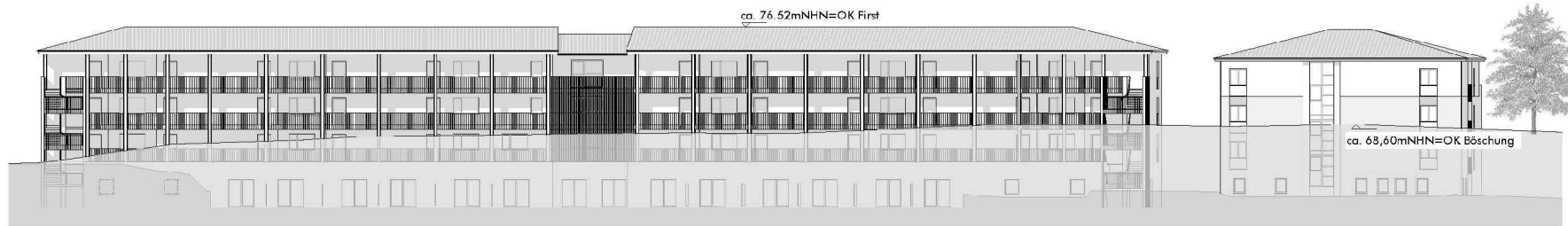
ansicht innenhof ost

Convivo Park Kaiserhof

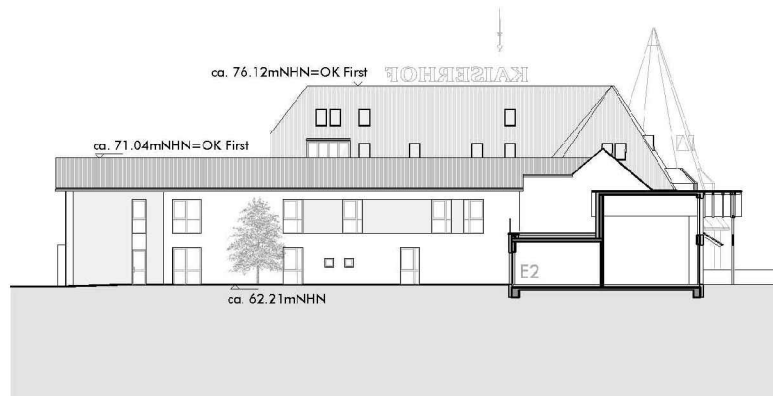
Ansichten M1:500 - 19.04.2022



ansicht ost



ansicht west

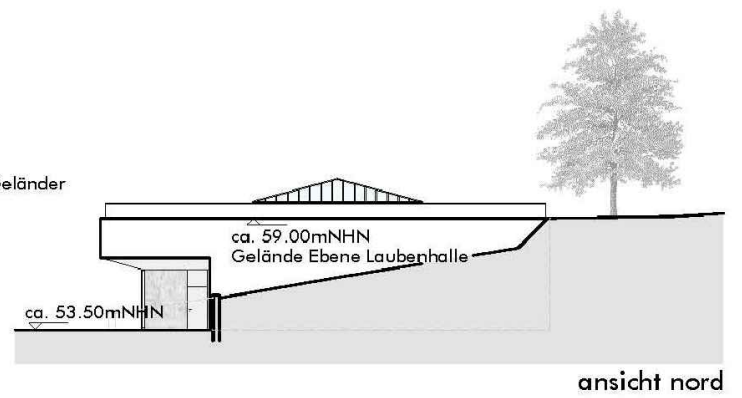
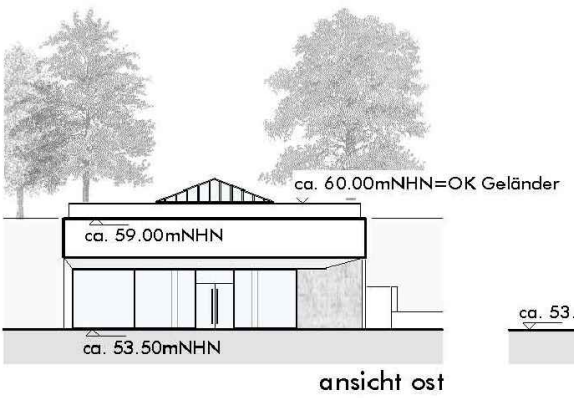
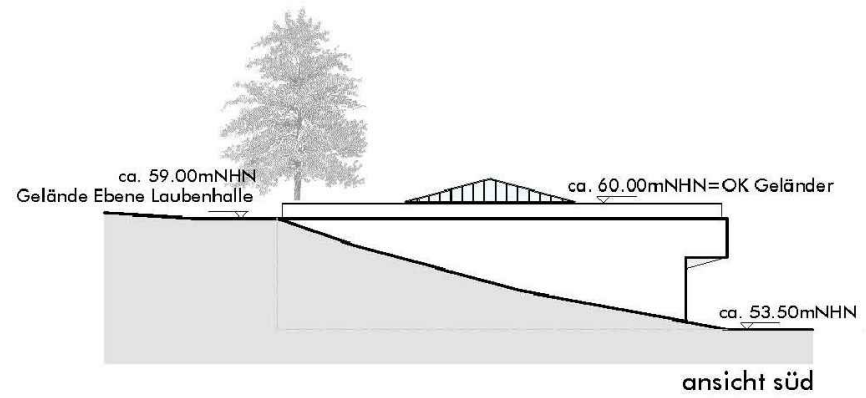


ansicht west

Convivo Park Kaiserhof

Neubauung Gartengebäude

Ansichten M1:500 - 19.04.2022



albersmeier architekten - zobelweg 8 - 32423 minden
 fon 0571/38770-0 - fax 0571/38770-20 - info@albersmeier.net

