

Stadt Porta Westfalica



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2.1.2

"Gewerbegebiet Barkhausen- südlich des
Niedernfeldweges, östlich des Erbeweges"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV. NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 "Gewerbegebiet Barkhausen- südlich des Niedernfeldweges, östlich des Erbeweges", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____._____

Der Bürgermeister

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



GEN 1	
0,7	2,1
III	FHmax 65 m üNN

GEN 2	
0,7	2,1
III	FHmax 71,5 m üNN

GEN 2	
0,7	2,1
III	FHmax 65 m üNN

GEN 1	
0,7	1,4
II	FHmax 65 m üNN

GEN 1	
0,7	1,4
II	FHmax 71,5 m üNN

GEN 2	
0,7	1,4
II	FHmax 71,5 m üNN

Gemarkung
Barkhausen

Flur 5

Flur 4

Teil A
Planzeichnung
M 1:1000 (Format DIN A3)
Stand: 20.05.2016

Stadt Porta Westfalica
2. Ä. Bebauungsplan Nr. 2.1.2
"Gewerbegebiet Barkhausen südlich
des Niedernfeldweges, östlich des
Erbeweges"

Planverfasser:
0.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

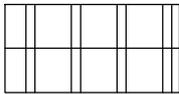
TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,7

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

1,4

Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II

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



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

GH
max.

max. Gebäudehöhe in m üNN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -Art / Maß der baulichen Nutzung-
(gem. § 16 (5) BauNVO)

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



Straßenbegrenzungslinie

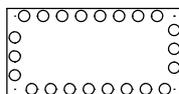


Öffentliche Verkehrsfläche



**Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
"Fuß- und Radverkehr"**

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

4. Sonstige Planzeichen



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



Grenze der Flur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5, 9) BauNVO, § 8 BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (GEN 1 / GEN 2) festgesetzt.

Darin sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (gem. Abstandserlass NRW), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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

Nicht zulässig sind:

- Räume oder Gebäude für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung
- Einzelhandelsbetriebe (s.a. § 1 (4) der textlichen Festsetzungen)
- Vergnügungsstätten

(2) Innerhalb des **GEN 1** sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig.

(3) Innerhalb des **GEN 2** sind nur Betriebe zulässig, die laut Abstandsliste des Abstandserlass Nordrhein-Westfalen ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" vom 12.10.2007 -MBL. NRW 2007, S 659- in der jeweils gültigen Fassung, in einem Abstand bis 200 m (Abstandsklasse VII) zur reinen Wohnbebauung zulässig sind.

Außerdem sind solche Betriebe zulässig, die auf Grund ihrer Lärmemissionen in einem Abstand bis 300 m zur reinen Wohnbebauung zulässig sind (in der Abstandsliste der Klasse VI mit * gekennzeichnet).

Weiterhin sind Anlagen mit vergleichbaren Emissionen (Lärm, Staub, Geruch und Erschütterung) zulässig, die durch ein Gutachten nachzuweisen sind.

Falls ein Mindestabstand von Gewerbebetrieben oder Anlagen von 100 m zur Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung i.S.d. Abstandserlass NRW erforderlich.

(4) Innerhalb des GEN 1 und GEN 2 sind ausnahmsweise zulässig:

Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Kraffträdern sowie deren Zubehör, Handelsbetriebe für den Verkauf von Bau- und Brennstoffen, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche), wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. 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, Haushaltwaren- 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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 (1) BauNVO)

(1) Innerhalb des GEN 1- und GEN 2-Gebietes wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax) auf 71,5 m / 66,5 m bzw. 65 m üNN wie in der Planzeichnung angegeben, begrenzt.

Als Gebäudehöhe wird Oberkante des Firstes / höchste Punkt der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei Gebäuden mit Flachdächern, definiert.

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

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

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen.

(2) Die innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist auf einem 5 m breiten Streifen pro 10 m² Fläche ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume II. Ordnung und 4 Sträucher aus nachfolgender Artenliste in abwechselnder Anordnung anzupflanzen. Aufschüttungen (Wall) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Baumarten I. Ordnung, Heister 2xv:

Bergahorn	(Acer pseudo platanus)
Erle	(Alnus glutinosa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platophyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Baumarten II. Ordnung, Heister 2xv:

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildbirne	(Pyrus communis)

Sträucher, 2xv:

Kornelkirsche	(Cornus mas)	Hundsrose	(Rosa canina)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Gem. Schneeball	(Vibunum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)		

(4) Innerhalb des Plangebietes angelegte ebenerdige Stellplatzflächen für Pkw sind mit einem standortgerechten Baum je 6 Stellplätze zu begrünen.

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. Auf Grund der bereits bekannten archäologischen Funde im Bereich „Römerlager Barkhausen“ können auch hier Funde oder Befunde nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind alle Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/ 591-8961) mindestens 4 Wochen im Voraus, schriftlich anzuzeigen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

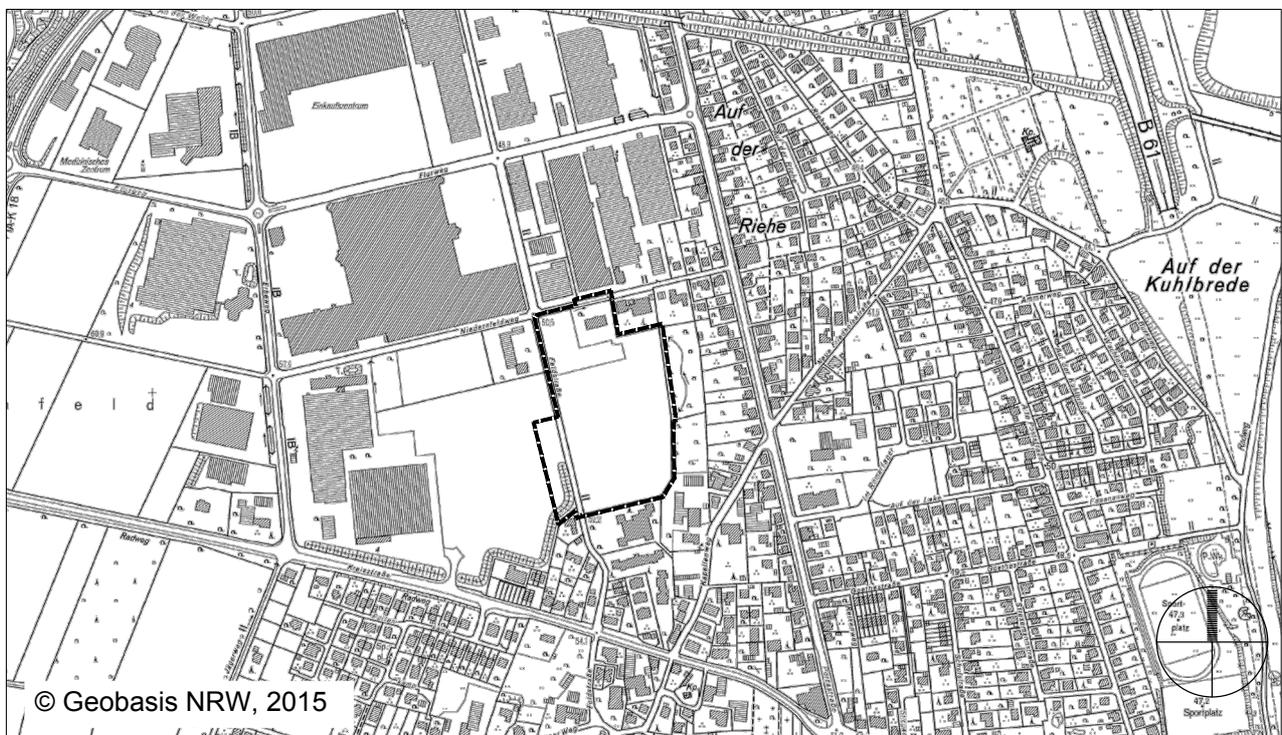
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, Riethorst 12 in 30659 Hannover sowie die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 22355 Hamburg.

Abstandserlass

Der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") vom 12.10.2007 -MBI. NRW 2007, S 659- in der jeweils gültigen Fassung, kann im Rathaus der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica zu den Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen werden.



Übersichtsplan

M 1:10.000