

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetz (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Nutzungsbeschränkter Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO
(1) Zulässig sind nach § 2 (2) BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. GEN)
- Betriebswerkstätten
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
§ 1 (5), i.V.m. § 8 (2) BauNVO
(2) Unzulässig sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO
- Einzelhandel,
- Tankstellen
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Spielhöfe, Bordelle und arbeitsnahe Betriebe
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrack
§ 1 (5), (6) u. (9) i.V.m. § 8 (2) u. (3) BauNVO

Auf Lagerplätzen dürfen nur Stoffe gelagert werden, die keine Boden- und Grundwasserunreinigungen verursachen können. Nicht zulässig ist die Lagerung von wasserführenden Erdsatz- oder Abfallstoffen und das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, die wassergefährdende Betriebsstoffe wie Schmier- und Hydrauliköle sowie Kraftstoff enthalten. (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB)

- (3) Ausnahmeweise zulässig sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO
- Wohnungen für Aufwächter- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsfläche 200 m² Verkaufsfläche, bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenorientierten Sortimenten 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Als zentrenorientierte Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 16.12.2006.
- Einzelhandel mit KEZ und Zubevorzügen.
§ 1 (6) u. (9) i.V.m. § 8 (2) u. (3) BauNVO

Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes GEN 1 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und außerdem solche Betriebe, die bei Abstandshöhe des Abstandserlasses von Nordheim-Westfalen ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedenkliche Abstände" vom 12.10.2007 - MBl. NRW 2007 S. 659), in der jeweils gültigen Fassung aufgrund ihrer Immissionsarten in einem Abstand bis 300m zur reinen Wohnbebauung zulässig sind (§ 1 der Abstandsliste der Klassen IV und VII mit "gekennzeichnet"). (§ 1 (4) u. (9) i.V.m. § 8 (2) BauNVO)

Hinweis: Im Einzelgenehmigungsverfahren sind u. a. die Bestimmungen der TA-Lärm und TA-Luft zu berücksichtigen.

Lärmschutz
Innerhalb der nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete GEN 1 und GEN 2 sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel als Höchstgrenzen festgesetzt:

Table with 4 columns: GEN 1 und GEN 1\*, Tag, Nacht, IFSF, dB(A)jm². GEN 1\*: Tag, Nacht, IFSF, dB(A)jm². GEN 2: Tag, Nacht, IFSF, dB(A)jm².

In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen immissionswirksamen Schalleistungspegel (IFSF) nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgeordneten Emissionsleistung ist im Rahmen der betrachteten Immissionsexposition jedoch zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen (z.B. Lärmschutzwall) auf dem Schallemissionsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel aufgrund seiner Abschirmung durch flächenbezogene Vorleistungen den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten einhält oder unterschreitet. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Laut Abstandsverlass (RdE) des MÜNtLV vom 6.6.2007 ist gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ein Schutzabstand – senkrecht gemessen von der Trassenachse der Hochspannungslleitung – von 10 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet werden, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
In GEN 1\* darf die Gebäudehöhe, die mit dem Planzeichen OK festgesetzte höchstens zulässige Höhe in Metern über Normalnull nicht überschreiten. In den übrigen Gebieten darf die mit den Planzeichen OK festgesetzte zulässige Höhe in Metern über Geländehöhe nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

Bei der Berechnung von Gebäudehöhen sind folgende Bezugsgründe maßgebend:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Oberkante der Altkä, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
Ausnahmen: Heurgen, Lüftung, Antennenanlagen, Überfahren für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um das notwendige Maß überschreiten.

Im Schutzstreifenbereich 20,0 m besteht der Trassenachse (110kV Leitung 161162 Vellheim – Rehme) dürfen Hochbauten bis 4,00 m über dem natürlichen Geländeeffekt errichtet werden. Eine Überschreitung dieser max. Gebäudehöhe bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungssträgers und ist im Detail mit dem Unterehmen abzustimmen (siehe Hinweise). (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Eingrünung der ebenerdigen Stellplätze mit mind. 1 heimischen Baum pro 6 Stellplätze, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 – 14 cm, in 1 m Höhe. Eingrünung der privaten Freiflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern in auflockerter, gruppenartiger Anordnung. Mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher pro 400 m² Grundstücksfläche, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 – 14 cm, in 1 m Höhe. Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungslleitung sind nur heimische Sträucher zulässig (Vorschläge siehe Artikelste).

Table with 3 columns: Baumarten I. Ordnung, Straucharten, Feldgehölz. Lists various plant species like Acer pseudo-platanus, Cornus mas, Betula verrucosa, etc.

Table with 3 columns: Baumarten II. Ordnung, Straucharten, Feldgehölz. Lists various plant species like Acer platanoides, Weißdorn, Crataegus monogyna, etc.

Auf dem Flurstück 447, Flur 6, Gemarkung Holtrup sind die 3 Eichen bei Abgang durch 3 neue Eichen (Quercus robur o. pedunculata) auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Zur Vermeidung von Trenneffekten für die Kleintiere muss bei Errichtung von Maschendrahtzäunen am Boden die Maschendrahtweite mindestens 0,10 m in der Höhe und 0,20 m in der Breite betragen. (§ 9 (1) BauGB)

Festsetzungen gemäß Baordnung NRW (BauO NRW)

1. Dächer
Dachflächen dürfen eine maximale Neigung von 30° nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Aufstellung von Werbetafeln mit wechselndem Plakatschlag nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbetafeln als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Größe der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:
Auf dem Grundstück ist eine freistehende Werbetafel im Einfahrtbereich zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Werbetafel darf eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbetafel darf nicht mehr als 4,00 m über Gelände betragen.
An jeder Außenseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche eine Werbetafel zulässig. Die Werbetafel darf eine Länge von 15,00 m und eine Höhe von einem Fünftel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Werbetafeln dürfen gemäß § 65 BauO NRW (1), 33a, nicht in die freie Landschaft wirken.
Bewegliche, ladend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbetafeln oder Firmenschilder sind unzulässig.
Ausnahmeweise können Werbetafeln und Fahnenmasten (je Baugrundstück max. 5) mit einer maximalen Länge von 12,00 m – gemessen über dem tatsächlichen Gebäude – und einer wetterwirksamen Fläche von maximal 4 m² pro Anzeigetafel errichtet werden. Die Leuchtwertebeanlagen müssen blendfrei sein und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.
Werkein können Werbetafeln für Ankündigungen, Verlautbarungen und Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbetafeln für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

Hinweise
Sofern in folgenden Baugenehmigungsverfahren – einschließlich Dachbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – Bauhöhen von 30 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollen, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf zur Einzelanfrageprüfung zuzuleiten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33099 Bielefeld, Tel. 0521 52002-00; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollten bei Ausschachtarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelaudienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231 / 771-0).

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen auch als Feuerwehrzufahrt dienen. Sie müssen deshalb mindestens den Anforderungen der Ziffer 5 VV BauO NRW genügen (§ 4 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW).

Die Stadt Porta Westfalica hat eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen (§ 1 Abs. 2 FSHG). Seit dem 04.11.2008 wird diese Aufgabe durch die Stadtwerke Porta Westfalica GmbH in ihrem Versorgungsgebiet übernommen.
Die für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – zu bemessen (§ 44 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 96 m³/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Die Veranroger des Plangebietes mit elektrischer Energie muss aus neu zu errichtenden Transformatorstationen erfolgen. Anzahl und Lage der notwendigen Stationen kann erst angegeben werden, wenn der Leistungsbedarf der sich dort ansiedelnden Betriebe bekannt ist.
Das Flurstück 363, Flur 6, Gemarkung Holtrup wird von der 110kV Leitung 161162 Vellheim – Rehme überspannt. Der Schutzstreifen bei dieser Leitung beträgt 20 m beidseitig der Leitungstrasse.
Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsleitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungsfläche der zu schützenden Gebiete. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Mastenkonfiguration können sich abweichende Abstände ergeben.
Bis zu einem Umkreis von 15 Metern des Mastmittelpunktes darf nicht gebaut, sowie Rohrsysteme verlegt werden. Eine Zuewegung zum Hochspannungsmast ist einzulassen bzw. freizuhalten.
Im Schutzstreifen sollen nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen gepflanzt werden. Sollte es zu einer Bebauung auf dieser Fläche kommen, sind die Gebäude mit harter Beschichtung nach DIN 4102 auszuführen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungssträger (E.ON Westfalen Weser AG) zu beteiligen.
Bei Dachneigung größer als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 3,0 Meter kleiner als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
Sollte die Beschichtung nicht nach DIN 4102 ausgeführt werden ist ein Abstand zur Leitung von 11 Meter einzuhalten. Kommt es in Leitungsrichtung zu einer Bebauung benötigt der Energieversorgungssträger für seine Stützplattene folgende Sachverhalte:
1. ECK i.N.V.
2. Bauhöhe des Gebäudes
3. Beschichtung des Gebäudes
4. Dachneigung
5. Lageplan mit genauer Lage des Gebäudes sowie Maßangaben.

Aus Sicherheitsgründen sind bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung die Mindestabstände zu unter Spannung stehender Freileitungen einzuhalten. Die nachstehenden jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen sind zu beachten:
- insbesondere die VDE Bestimmung 0105
- die UVV-BGV A3 (ehemals VBG 4 „Elektrische Anlagen“)
- und die UVV-BGV C22 (ehemals VOB 37 „Bauarbeiten“) beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen.
Bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen ist insbesondere die EN DIN 50341 mit dem dort beschriebenen Sicherheitsabstand zu beachten. Darüber hinaus sind Aufschüttungen im Schutzbereich der Freileitung mit dem Energieversorgungssträger abzustimmen.
Der Einsatz von Kränen im Schutzbereich der Leitung ist nur eingeschränkt möglich. Gegebenenfalls kann nach freizeichner Abstimmung mit dem Energieversorgungssträger eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen.

Katasternachweis
Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand \_\_\_\_\_ überein. Es wird beantragt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Öffentliche Auslegung
Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gem. § 1 des Baugesetzesbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 09.01. bis zum 10.02.2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2015 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

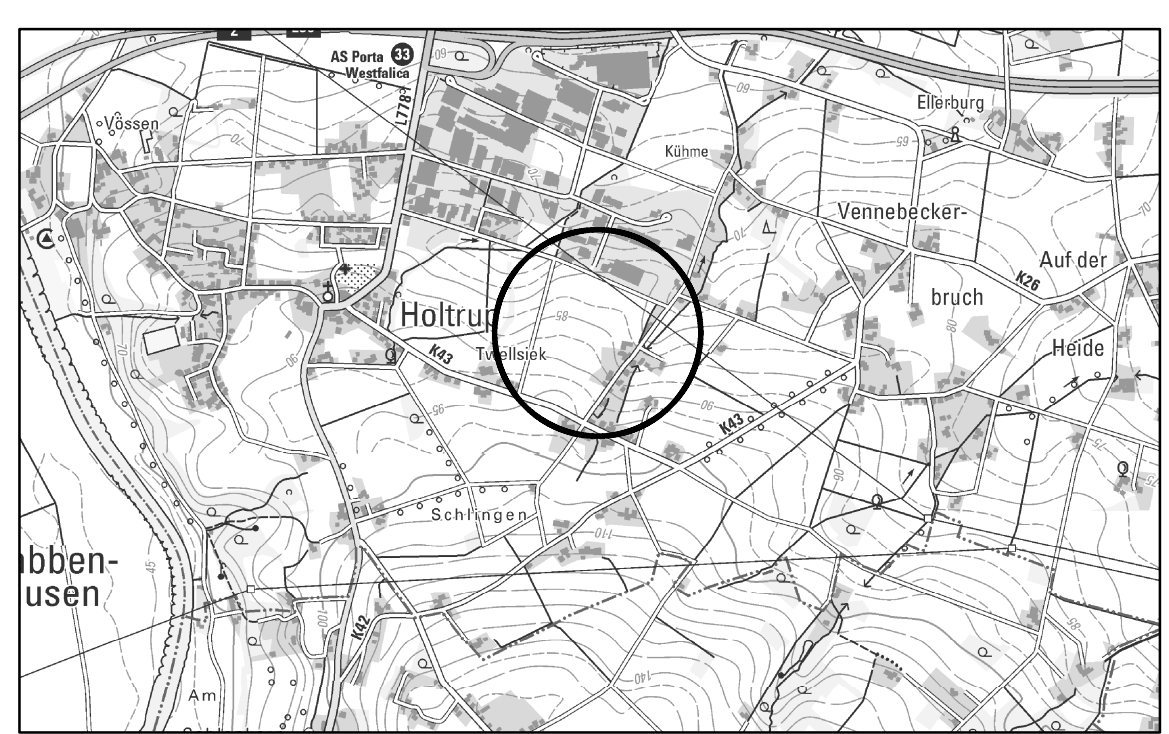
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
1.3.1 in Nutzungsbeschränkter Gewerbegebiete
1.3.3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
1 Anzahl der Vollgeschoss, Höchstmaß
OK Höhe der Oberkante
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
8. Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
8.1 10kV Hochspannungsleitung 110kV
8.2 SSBH Schutzbereich Hochspannungsleitung
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden, (Privat)
13.2 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
15aAeP Änderungsbereich des B-Planes

Übersicht 1:25.000



Kreis Minden-Lübbecke
STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 62
1. Änderung und Ergänzung
"Im Dickert"
-Holtrup-

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) 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 NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 9. April 2015 (GV NRW S. 194), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Sachgebiet Stadtplanung
Nord
1:1000