

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- (1) Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. GEN)
 - Betriebsstellen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO

- Einzelhandel,
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Sexshops, Bordelle und artverwandte Betriebe
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks

Auf Lagerplätzen dürfen nur Stoffe gelagert werden, die keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen verursachen können. Nicht zulässig ist die Lagerung von wassergefährdenden Einsatz- oder Abfallstoffen und das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, die wassergefährdende Betriebsstoffe wie Schmier- und Hydrauliköle sowie Kraftstoff enthalten.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO

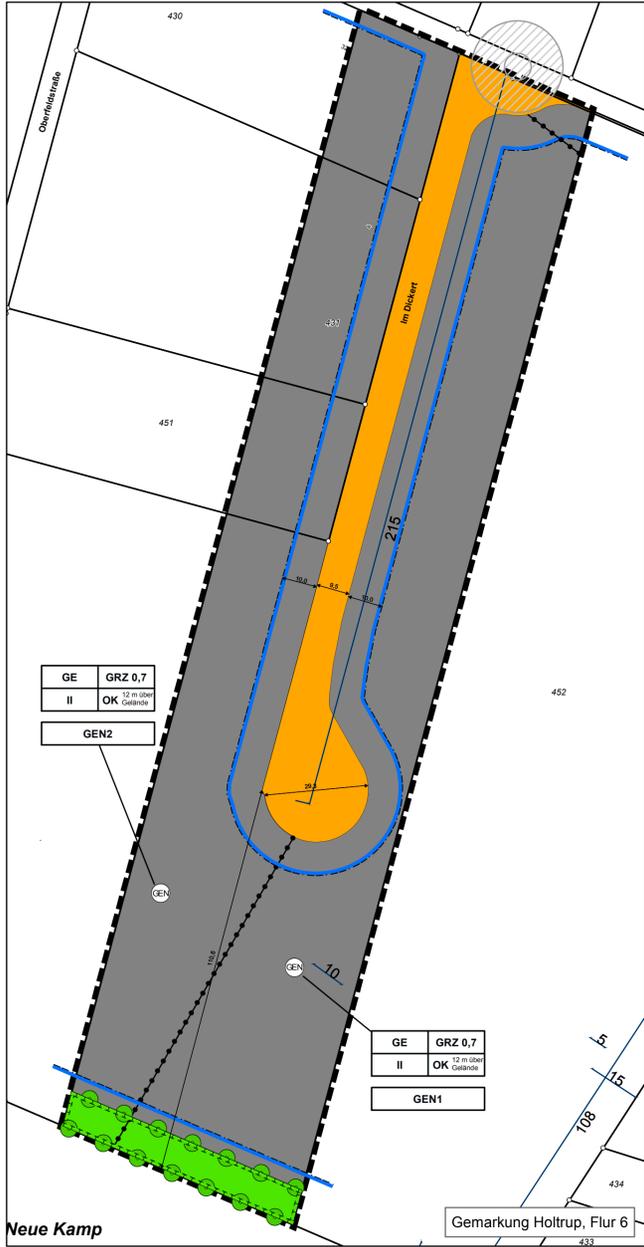
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche), wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betriebs steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche, bei Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten 100 m² Verkaufsfläche, nicht überschreitet. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 18.12.2006.
- Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen.

Innerhalb des nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes GEN 1 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes GEN 2 sind zusätzlich zu den im GEN 1 zulässigen Betrieben solche Gewerbebetriebe zulässig, die laut Abstandsliste des Abstandsraumes von Nordrhein-Westfalen, in der Fassung vom 06.06.2007, aufgrund ihrer Emissionen in einem Abstand bis 200 m zur reinen Wohnbebauung zulässig sind.

Außerdem sind Anlagen mit vergleichbaren Emissionen (Lärm, Staub, Geruch und Erschütterung) zulässig, wenn dies durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird.

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



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

| | |
|---|---|
| GEN 1 Tag: 06.00 - 22.00 Uhr IFSP: 60 dB(A)/m ² Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr IFSP: 45 dB(A)/m ² | GEN 2 Tag: 06.00 - 22.00 Uhr IFSP: 60 dB(A)/m ² Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr IFSP: 55 dB(A)/m ² |
|---|---|

Festsetzungen nach der Bauordnung NW (BauNVO)

Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe darf die mit dem Planzeichen OK festgesetzte höchstens zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalnull nicht überschreiten. Bei der Berechnung von Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

Ausnahmen: Heizungs-, Lüftungs-, Antennenanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um das notwendige Maß überschreiten.

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. Für den Bereich, der unmittelbar an das Wohngebäude. Im Twellsiek 27. angrenzt, wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der Eschweg (Bezugspunkt A) festgelegt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Eingrünung der ebenenartigen 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 aufgelockelter, gruppenartiger Anordnung. Mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher pro 400 m² Grundstücksfläche, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm, in 1 m Höhe.

Baumarten I. Ordnung

- Bergahorn *Acer pseudo-platanus*
- Schwarzerle *Alnus glutinosa*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Esche *Fraxinus excelsior*

Baumarten II. Ordnung

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

Straucharten

- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Hartfrießel *Cornus sanguinea*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Gem. Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Purpurweide *Salix purpurea*
- Gem. Schneeball *Viburnum opulus*
- Hasel *Corylus avellana*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Pflaflenhütchen *Euonymus europaeus*

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste und Pflanzschema zu bepflanzen.

Baumarten I. Ordnung

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Bergahorn *Acer pseudo-platanus*
- Schwarzerle *Alnus glutinosa*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Traubenkirsche *Quercus petraea*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Esche *Fraxinus excelsior*

Straucharten

- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Stechpalme *Ilex aquifolium*
- Gem. Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Purpurweide *Salix purpurea*
- Gem. Schneeball *Viburnum opulus*
- Hasel *Corylus avellana*
- Hirschholunder *Sambucus racemosa*
- Pflaflenhütchen *Euonymus europaeus*

Baumarten II. Ordnung

- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Traubenkirsche *Prunus padus*

Zur Vermeidung von Trieffeffekten für die Kleintierwelt muss bei Errichtung von Maschendrahtzäunen am Boden die Maschenöffnungsweite mindestens 0,10 m in der Höhe und 0,20 m in der Breite betragen.

Festsetzungen gemäß Bauordnung 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 Plakatanschlag nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stelle der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:
Auf dem Grundstück 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 15,00 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 Werbepylonen und Fahnenmasten (je Baugrundstück max. 5) mit einer maximalen Höhe von 12,00 m - gemessen über dem tatsächlichen Gelände - und einer werbewirksamen Fläche von maximal 4 m² pro Ansichtseite errichtet werden. Die Leuchtwerbbeanlagen müssen blendfrei sein und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.
Weiterhin können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen und Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen.

Hinweise

Sofern in folgenden Baugenehmigungsverfahren einschließlich Dachaufbauten, 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 Einzelprüfung zuzuleiten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231 / 71-0)

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 Löschwasser Versorgung 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. WasSV 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 über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen (z.B. Hydranten, Saugstellen) zu installieren (§ 1 Abs. 2 FSHG). Die Abstände der einzelnen Entnahmestellen (abhängige und unabhängige) untereinander sollten das Maß von 100 m nicht überschreiten (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arb. 331 DVGW).

Die Versorgung 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.

Katasternachweis

Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand Mai 2014, überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bad Oeynhaus, den _____

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 27.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 08.12.2014 bis zum 12.01.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB fand in der Zeit vom 09.03.2015 – 17.04.2015 statt.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2015 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung 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)

- Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete
- GEN Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GE 1.3.1 Gewerbegebiete
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK Höhe der Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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)

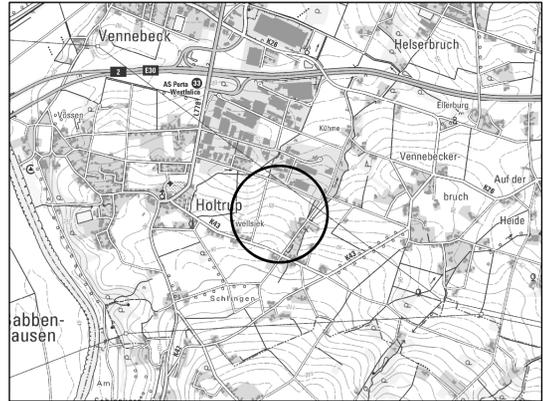
■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

● Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Änderungsbereich des B-Planes

Übersicht 1:25.000



Kreis Minden-Lübbecke



STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 62 2. Änderung

"Im Dickert"

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 2013 (GV NRW S. 194), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Sachgebiet Stadtplanung



1:1000