

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)
- Betriebskantinen
- 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
- Vergnügungstätten
- Sexshops, Bordelle und arterwandte Betriebe
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks

Auf Lagerplätzen dürfen nur Stoffe gelagert werden, die keine Boden- und Grundwasserunreinigungen verursachen können. Nicht zulässig ist die Lagerung von wassererhaltenden Einsatz- oder Arbeitsstoffen 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 Aufsicht- und Betriebspersonal 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 Funktions- und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzungsfläche 200 m² Verkaufsfläche, bei Einzelhandelsnutzungen mit zentralrelevanten Sortimenten 100 m² Verkaufsfläche, nicht überschreitet. Als zentralrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 16.12.2006.
- 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 Abstandslasses von Nordrhein-Westfalen, in der Fassung vom 06.05.2007, 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 Schallleistungspegel als Höchstgrenzen festgesetzt:

GEN 1
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr IFSP: 60 dB(A)/m²
Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr IFSP: 45 dB(A)/m²

GEN 2
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr IFSP: 60 dB(A)/m²
Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr IFSP: 55 dB(A)/m²

In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsleistung im Rahmen der betrachteten Immissionsituation jedoch zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen (z.B. Lärmschutzwall/-wand) auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

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 JM Twelshies 27* angrenzt, wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der Eschweg (Bezugspunkt A) festgelegt. Im Schutzstreifenbereich 20,00 m beidseitig der Trassenachse (110-kV Leitung 161/162 Veltheim - Rehme) dürfen Hochbauten bis 4,00 m über dem natürlichen Geländevertikal errichtet werden. Eine Überschreitung dieser max. Gebäudehöhe bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungssträgers und ist im Detail mit dem Unternehmen abzustimmen (siehe Hinweise).

Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstückflächen 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 aufgekletterter, gruppenartiger Anordnung. Mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher pro 400 m² Grundstückfläche. Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm, in 1 m Höhe. Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung sind nur heimische Sträucher zulässig.

Baumarten I. Ordnung

- Bergahorn Acer pseudo-platanus
Schwarzalme 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
Hänbische Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia
Traubenkirsche Prunus padus
Weißdorn Pyrus communis
Straucharten
Kornelkirsche Cornus mas
Hartweigel 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
Pflaumenblüten Euconymus europaeus

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

Baumarten I. Ordnung

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

Baumarten II. Ordnung

- Feldahorn Acer campestre
Hänbische Carpinus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia
Traubenkirsche Prunus padus
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
Pflaumenblüten Euconymus europaeus

Zur Vermeidung von Trenneffekten für die Kleinertweit muss bei Errichtung von Maschendrahtzäunen am Boden die Maschenöffnungswerte 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 Plakatschlag nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbetafeln als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt: Auf dem Grundstück ist eine freistehende Werbetafel im Einfahrtsbereich 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. Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbetafeln oder Firmenschilder sind unzulässig. Ausnahmsweise können Werbetafeln 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 Ansichtsseite errichtet werden. Die Leuchtwerbetafeln müssen blendfrei sein und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden. Weiterhin können Werbetafeln für Ankündigungen, Verkaufsanzeigen und Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbetafeln für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen.

Hinweise

Sofort 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 Einzelanfrage 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 Verfabungen 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 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. 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/h 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; Arbbl. 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.

Das Flurstück 363, Flur 6, Gemarkung Holtrup wird von der 110-kV Leitung 161/162 Veltheim – Rehme überspannt. Der Schutzstreifen bei dieser Leitung beträgt 20 m beidseitig der Leitungstrasse. Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie 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 Zuwegung zum Hochspannungsmast ist einzuplanen bzw. freizuhalten.

Im Schutzstreifen sollten nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen gepflanzt werden. Sollte es zu einer Bebauung auf dieser Fläche kommen, sind die Gebäude mit harter Bedachung nach DIN 4102 auszuführen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungssträger (E.ON Westfalen Weser AG) zu beteiligen.

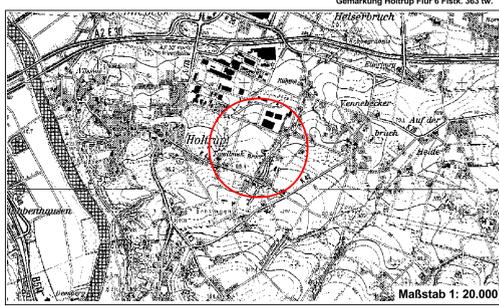
Bei Dachneigung größer als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 3,0 Meter kleiner als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Sollte die Bedachung nicht nach DIN 4102 ausgeführt werden ist ein Abstand zur Leitung von 11 Meter einzuhalten. Kommt es im Leitungsbereich zu einer Bebauung benötigt der Energieversorgungssträger für seine Stellungnahme folgende Sachverhalte:

- 1. EOK U NW
2. Bauhöhe des Gebäudes
3. Bedachung 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 stehenden 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 VGB 37 „Bauarbeiten“) beim Einsatz von Baumschneisen sowie bei der Aufsichtung und Lagerung von Erdmassen.

Bei der Aufsichtung und Lagerung von Erdmassen ist insbesondere die EN-DIN 50341 mit dem dort beschriebenen Sicherheitsabstand zu beachten. Darüber hinaus sind Aufsichtungen im Schutzbereich der Freileitung mit dem Energieversorgungssträger abzustimmen.

Der Einsatz von Kränen im Schutzstreifen der Leitung ist nur eingeschränkt möglich. Gegebenenfalls kann nach frühzeitiger Abstimmung mit dem Energieversorgungssträger eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen.



Katastrernachweis

Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes stimmen mit dem Katastrernachweis Stand Juli 2009 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 18.2.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.7.2008 örtlich bekanntgemacht.

Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 62 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 08.01. bis zum 12.02.2009 die Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) einstimmig beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ... örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 62 ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird hiermit bescheinigt.

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.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.3.1. Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkung (GEN 1/GEN 2 siehe Text, Festsetzungen)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Geschosflächenzahl als Höchstmaß
2.5. Grundflächenzahl
2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.8. Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
6.1. Straßenverkehrsflächen
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
8 Hochspannungsleitung 110 KV
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (Privat)
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes
15.14. Nutzungsabgrenzung

Kreis Minden-Lübbecke STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 62 " Im Dickert "

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 2018) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 62 bestehend aus der Planzeichnung und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den ... Der Bürgermeister