

# Stadt Porta Westfalica



## Bebauungsplan Nr. 82

# "Gewerbegebiet Ellernstraße"

### 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 Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1075), 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 diesen Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbegebiet Ellernstraße", 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).

Vennebeck

Flur 4

Flur 6

B 482

Ellernstraße

K 26

K 40 Vlothoer St.

GE	0,7
(1,8)	GH 12 m

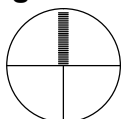
GE	0,7
(2,1)	III
GH	12 m

BP: 54 m NHN

Gemarkung Vennebeck  
Flur 5

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 15-BSN-01477

Teil A: Planzeichnung  
Satzungsbeschluss  
M 1:1000



Stand: 15.11.2017

Stadt Porta Westfalica  
Bebauungsplan Nr. 82  
"Gewerbegebiet Ellernstraße"

Planverfasser:

**0.9**  
stadtplanung  
olaf schramme  
dipl.-ing. stadtplanung  
Opferstraße 9, 32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98

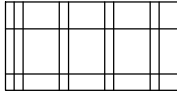
# TEIL B

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



**Gewerbegebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)



**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,7

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

z.B. (1,8)

**max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

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

GH  
12 m

**max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt**  
(gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

BP: 54 m NHN

**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhe Null**  
(gem. § 18 BauNVO)



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



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

### 3. Verkehrsflächen



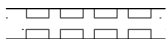
**Öffentliche Verkehrsfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



**Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

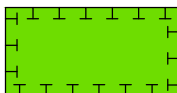


**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

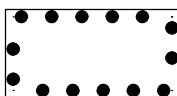


**Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger im Plangebiet**  
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

### 4. Grünordnerische Festsetzungen

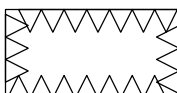


**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)



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

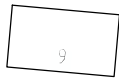
### 5. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen



**Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Werbeanlagen)**  
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 28 StrWG NRW)



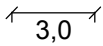
**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)



**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**



**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



**Bemaßung in Meter**



**Grenze der Flur**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

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

Darin sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

- 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

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art sowie Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Krafträdern sowie deren Zubehör, Handelsbetriebe für den Verkauf von Bau- und Brennstoffen, Bauelementen und Futtermitteln. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig. Bei Tankstellen kann ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (Reisebedarf) zugelassen werden. 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, Haushaltswaren- 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 (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauGB u. § 18 BauNVO))

(1) Die Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 12 m über dem Bezugspunkt (GH) nicht überschreiten.

(2) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Aussenwände (Attika) maßgebend.

(3) Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 54 m NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt.

(4) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind um das notwendige Maß überschritten werden.

## § 3 Werbeanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB u. § 86 (4) BauO NRW)

(1) Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Werbeanlagen gem. § 28 (1) StrWG NRW nicht zulässig.

(2) Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:

- Auf dem Baugrundstück 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 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 je Baugrundstück max. 5 Fahnenmasten zugelassen werden.

# 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.

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

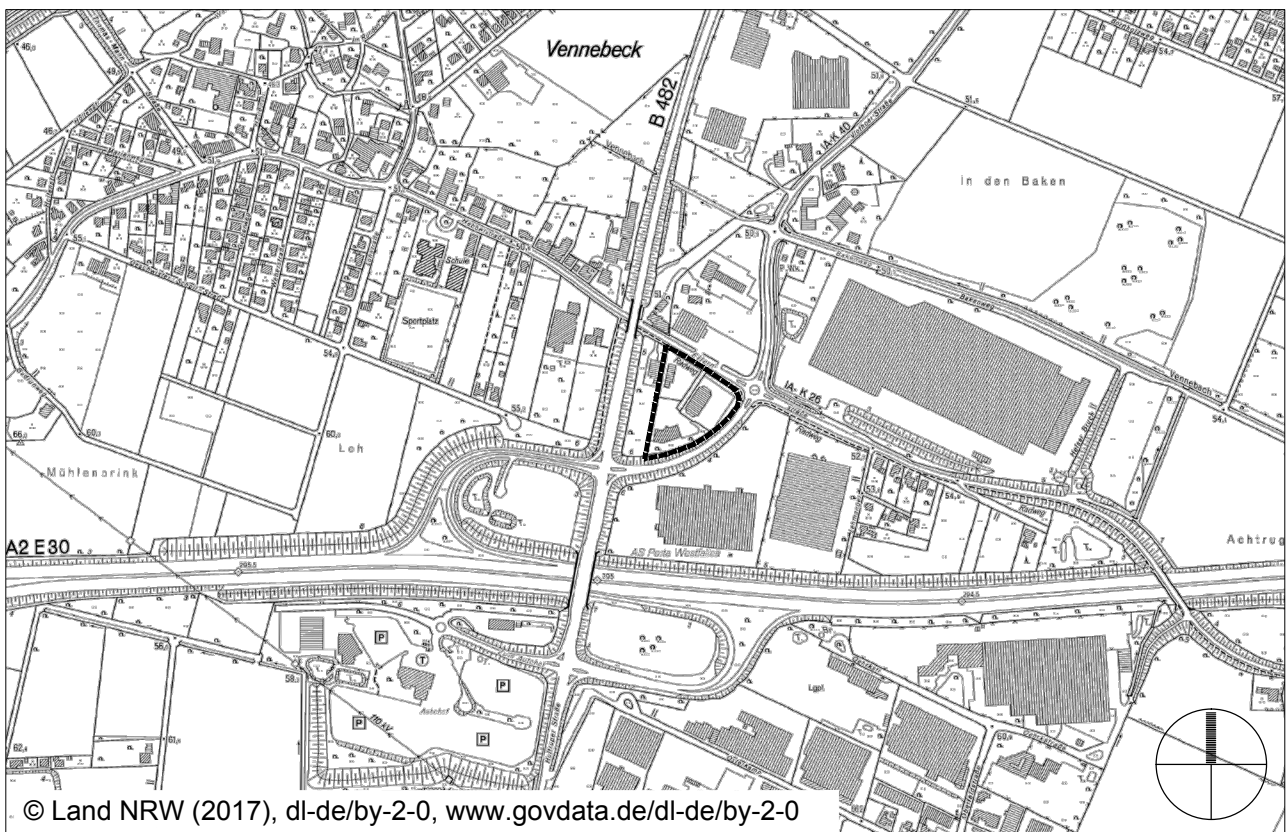
## Kampfmittelbeseitigung

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 liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.



Übersichtsplan

M 1:10.000