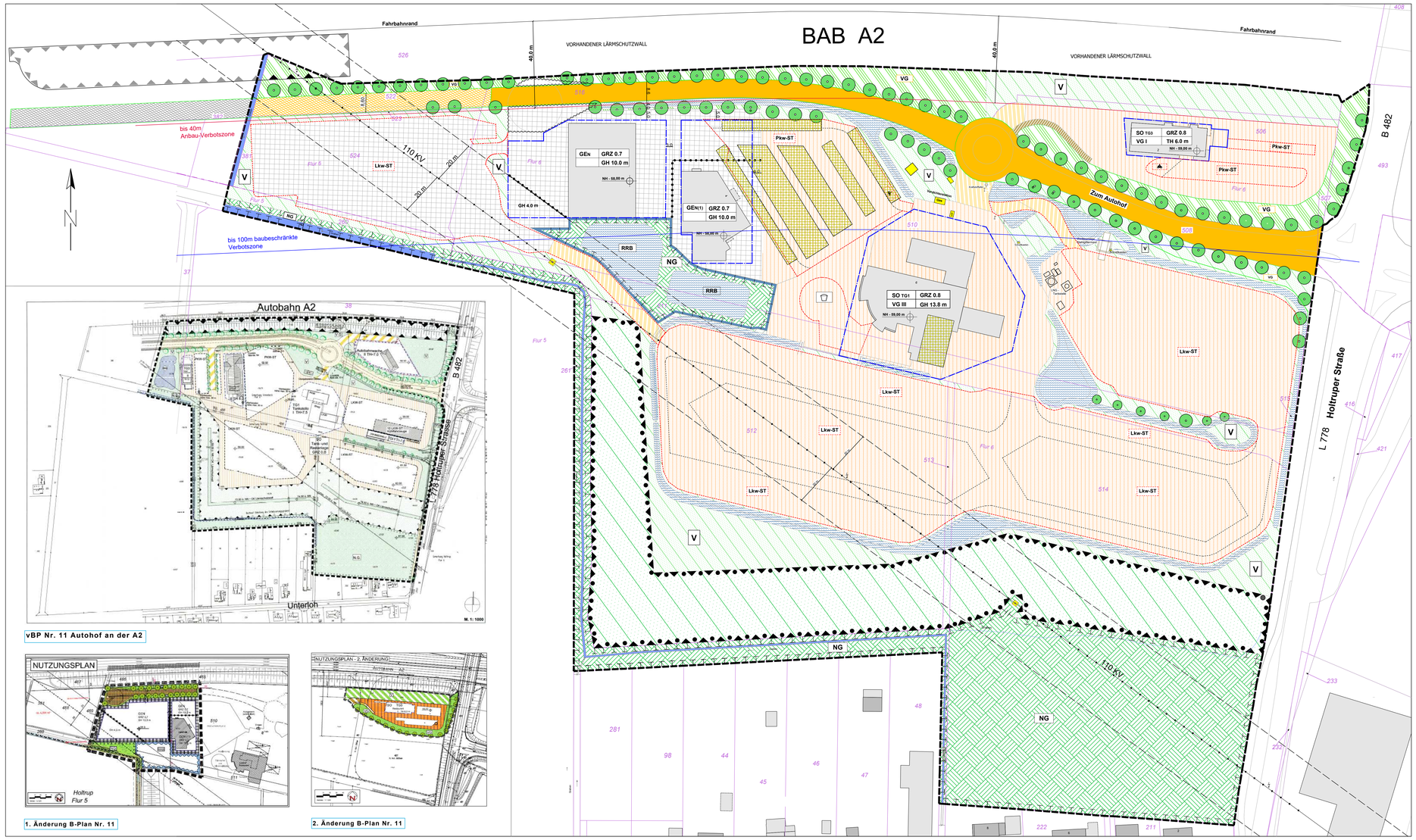

vBP Nr. 11 Autohof an der A2

1. Änderung B-Plan Nr. 11

2. Änderung B-Plan Nr. 11

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage

Stadt: **Porta Westfalica**
Gemarkung: **Vennebeck**
Flure: **5** und **6**

Größe des räumlichen Geltungsbereiches zur 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2":
= ca. 11,22 ha.

Kartengrundlage: Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster (Flurkarte)

Maßstab: **1 : 750**

Planverfasser

Für Planentwurf und Plananfertigung:

I n g e n i e u r b ü r o
Lüpke + Zischkau Umweltplan

Herschelweg 11 * Tel. (05605)680485-5
34292 Ahnatal * E-Mail: luepke@lzu.de

LZU

Ahnatal, den 19.12.2022

Dipl.-Ing. Michael Lüpke

Planungsgrundlagen

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 10.01.2022) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: dxf-Format) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den .....

Dipl.-Ing. Frank Verwold
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Autohof an der A2" war vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am 10.12.2012 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen worden. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 die 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 (1) der Gemeindeordung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte als öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 22.02.2013. Ein Erörterungstermin im Ratssaal fand am 22.01.2013 statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.01.2013 bis einschl. 22.02.2013.

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegungen (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die **1.** öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" gemäß § 3 (2) BauGB war vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am 15.07.2013 beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.08.2013 bis einschl. 04.10.2013. Sie war am 15.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.08.2013 bis einschließlich 04.10.2013.

Die **erneute** öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" gemäß § 3 (2) BauGB war vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am 14.03.2022 beschlossen worden. Die erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB, erfolgte in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022. Sie war am 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.05.2022 bis einschl. 01.07.2022.

Die **zweite erneute** öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur 3. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Autohof an der A2" gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB war vom Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am 24.10.2022 beschlossen worden. Die zweite erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 28.11.2022. Sie war am 07.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.11.2022 bis einschließlich 28.11.2022.

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

Mängel der Abwägung

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

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

1. Ausfertigung

Porta Westfalica, den .....

(Die Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), mit Wirkung vom 13.10.2022,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), mit Wirkung vom 23.06.2021,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), mit Wirkung vom 27.06.2020;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

KATASTERGRUNDLAGEN

Gebäude, Haus-Nr.

bestehende Werbeanlage Pylon (Stahlgittermast)

FLUR 6 Flurnummer

Flurgrenze

513 Flurstücks-Nr.

Flurstücksgrenze

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Porta Westfalica, Gemarkung/ Ortsteil Vennebeck, Flure 5 und 6.

FESTSETZUNGEN GEMÄß PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: TANK- UND RASTANLAGE

mit TEILGEBIETEN folgender Zweckbestimmungen:
SO 1 - Tankstelle mit Tankshop, Restaurant-, Beherbergungsbetrieb sowie die dazugehörenden Nebenanlagen
SO 3 - Restaurant mit den dazugehörenden Nebenanlagen

GEn — GEWERBEGEBIET, nutzungseingeschränkt (§§ 1 (4) und 8 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (BauNVO)

Die für die einzelnen Baunutzungsgebiete geltenden **Obergrenzen** zum **Maß der baulichen Nutzung** sind in der Planzeichnung als Nutzungsschablonen mit folgender Bedeutung eingetragen:

BAULICHE NUTZUNG	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
VOLLGESCHOSSZAHL (VG)	FIRST- (FH) / GEBÄUDEHÖHE (GH)

58,00 m NH — **UNTERE BEZUGSHÖHEN in NH** - verbindlich festgelegt zur Ermittlung der Gebäudehöhen (TH/ GH) in den einzelnen Baunutzungsgebieten

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUGRENZEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, überbaubar

VON ÜBERBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

FREI ZU HALTENDE FLÄCHE, öffentliche Wendeanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

KINDERSPIELPLATZ

Lkw-ST / Pkw-ST — STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN, PRIVAT, Zweckbestimmung: Lkw - Stell- und Rastplätze, Pkw-Stellplätze, Zweirad-Abstellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, Allgemeine Zweckbestimmung - Bestand

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, Allgemeine Zweckbestimmung - geplante Erweiterung

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE, Allgemeine Zweckbestimmung - Verkehrszufahrten

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN, Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

FÜHRUNG VON BZW. FLÄCHEN FÜR OBERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Nrn. 12 und 13 BauGB)

110 KV — STROMVERSORGUNGSTRASSE 110 KV, 7 St. Leitungen mit Masten 20 m breite, beidseitige Schutzstreifen

OBERIRDISCHE VERSORGUNGS-ANLAGEN - Übergabestationen Medien (Strom, Gas, Telekom, Wasser)

HINWEIS: Im Geltungsbereich vorhandene unterirdische Leitungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (bspw. Schächte, Erdtanks usw.) werden nicht dargestellt.

FLÄCHEN ZUR ERZEUGUNG VON STROM (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN (überdachte Pkw-Stellplätze/ Dach Aufdockung)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB); **ANPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALT** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, BauO NRW)

V — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, gärtnerische Anlage, Pflege und Erhaltung des Bestandes

PRIVATE GRÜNFLÄCHE, Anpflanzung auf Erdwall - Bestand erhalten, pflegen und entwickeln

VG — VERKEHRSBEGLEITGRÜN, Anpflanzung, Pflege und Erhaltung des Bestandes

LAUBBAUM, Hochstamm 2xv., StU 10-12, Anpflanzen, Pflege u. Erhaltung

Die Anzahl und Qualität der anzupflanzenden Bäume ist verpflichtend. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

RRB — FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT - Niederschlagswasserableitung, -speicherung und -behandlung

WASSERFLÄCHEN - Fließgewässer (wasserführende Gräben)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (12) Nrn. 17 und 24 BauGB)

ERDWALL ZUM LÄRMSCHUTZ, bestehende Anlage

FLÄCHEN ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON GEWÄSSERN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

NG — FLÄCHEN ZUM NATUR- UND GEWÄSSERSCHUTZ (Verlängerung des Walls an der Schutzzeile erhalten, fördern und entwickeln

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

A2 Fahrbahnrand — ANBAUVERBOTSZONE (§ 9 FStrG)

baubeschränkte VERBOTSZONE

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

ERDWALL als Blend- und Schallschutz, (Verlängerung des Walls an der Autobahn)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, allgemeine Zweckbestimmung (Verlängerung außerhalb Geltungsbereich)

HINWEISE

in der Begründung (s. dort) im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauleitplanung:
* Hinweise zu anbau- und verkehrlichen Auflagen sowie zu Einschränkungen für Vorhaben entlang der Autobahn (BABZ) gemäß Fernstraßengesetz *[Autobahn GmbH des Bundes]*
* Aufforderung zur Benachrichtigung und archäologischen Begleitung im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen *[LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld und LWL-Museum für Naturkunde, Münster]*
* Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen wie Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit, zur Einschränkung künstlicher Beleuchtung gemäß Artenschutzfachbeitrag *[Kreis Minden-Lübbecke, untere Naturschutzbehörde]*
* Vorgaben zum Schutz und zur Verwertung von Boden *[Kreis Minden-Lübbecke, untere Bodenschutzbehörde]*

FACHBEITRÄGE zu der vorliegenden Bauleitplanung

Artenschutzbeitrag zur 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 11 *[Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Februar 2022]*

Schalltechnischer Bericht über die Geräuschsituation in der Nachbarschaft des Autohofes Porta Westfalica unter Berücksichtigung des geplanten Lkw-Parkplatzes *[Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine, Februar 2022]*

Verkehrliche Beurteilung - Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 11 *[PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, September 2022]*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO und § 89 BauO NRW)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

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

1.1 In den Teilflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (**SO**) sind nur die als Zweckbestimmungen benannten Nutzungen zulässig.

1.2 In dem nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet (**GEn**) sind nachfolgende Nutzungen, aus der Abstandsklasse 7 gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, in der jeweils aktuell geltenden Fassung zulässig:
- lfd-Nr. 205 Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schleifereien;
- lfd.-Nr. 207 Autolackierereien einschl. Karosseriebau,
- lfd.-Nr. 219 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung,
- lfd.-Nr. 220 Kfz-Reparaturwerkstätten,
- lfd.-Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen.

Weiterhin sind im **GEn** allgemein zulässig:
- Kraftfahrzeugwaschanlagen, Autovermietungen, Abschleppdienste und Lkw-Fahrschulen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 In dem **GEn** sind ausnahmsweise zulässig:
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Teilen,
- Nur im **GEn (1)** ist ausnahmsweise ein Entertainment-Center (Spielothek etc.) mit einer Grundfläche von max. 875 m² zulässig.

2. Höhenfestsetzung (§ 9 (3) BauGB)

2.1 Zur Ermittlung der Höhe (Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH)) baulicher Anlagen sind festgesetzt:
obere Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe (TH):
- für geneigte Dächer = Schnittpunkt der senkrecht am höchsten aufsteigenden Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Traufpunkt),
- für Flachdächer = Abschluss der senkrecht am höchsten aufsteigenden Außenwand (bspw. Oberkanten von Attika bzw. Gesims),

obere Bezugspunkt zur Ermittlung Gebäudehöhe (GH):
- oberste Abschlusskante eines Gebäudes (wie bspw. Dachoberkante/ First);

unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von TH und GH:
= Geländehöhe - festgelegt mit
NH = 59,00 m für SO 1 und SO 3,
NH = 58,00 m für GEn und GEn(1).

2.2 Die zugelassen Gebäudehöhen (TH und GH) dürfen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschritten werden durch gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten, in einer zur betreffenden Dachfläche erheblich untergeordneten Größe (bspw. Lüftungen, Schornsteine), durch Werbeanlagen sowie durch Dachaufbauten im Zusammenhang mit der Ausnutzung von Solarenergie.

3. Verkehrsflächen; Flächen für Stell- und Rastplätze
(§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken und ihren Stell- und Rastplätzen dürfen ausschließlich über die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Die Anlage weiterer Zu- und Ausfahrten ist unzulässig.

3.2 Im Durchführungsvertrag wird geregelt, welche Flächen zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsanlage (im Erweiterungsbereich) eigentumsrechtlich zu übertragen und wie diese straßenbaulich herzustellen sind.

3.3 Außer auf den als Stellplätzen gekennzeichneten Flächen, sind Stellplätze auf den überbaubaren und ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Flächen in allen Baunutzungsgebieten (SO 1 und 3, GEn und GEn(1)) zulässig.

3.4 Die Zu- und Abfahrt von den westlichen Lkw-Stellplätzen zur öffentlichen Erschließungsstraße ist über Verkehrsgrün zulässig.

4. Führung bzw. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB)

4.1 In dem 20 m breiten Schutzbereichen beidseitig der oberirdisch verfenden 110 kV-Leitung sind Neubauten nur bis 4,0 m Höhe über Geländenivoau zulässig.
Alle gesetzlichen Vorgaben und die Bestimmungen des zuständigen Stromversorgers für die Leitungstrasse, deren Schutzstreifenbereiche sowie für die Standorte der Strommasten, sind einzuhalten.

**5. Grünflächen; Flächen zum Anpflanzen und deren Erhalt; Flächen zur Pflege und Entwicklung von Gewässern, Natur und Landschaft; Artenschutz