Stadt
Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 41

"Gewerbegebiet Oehrk"

Präambel

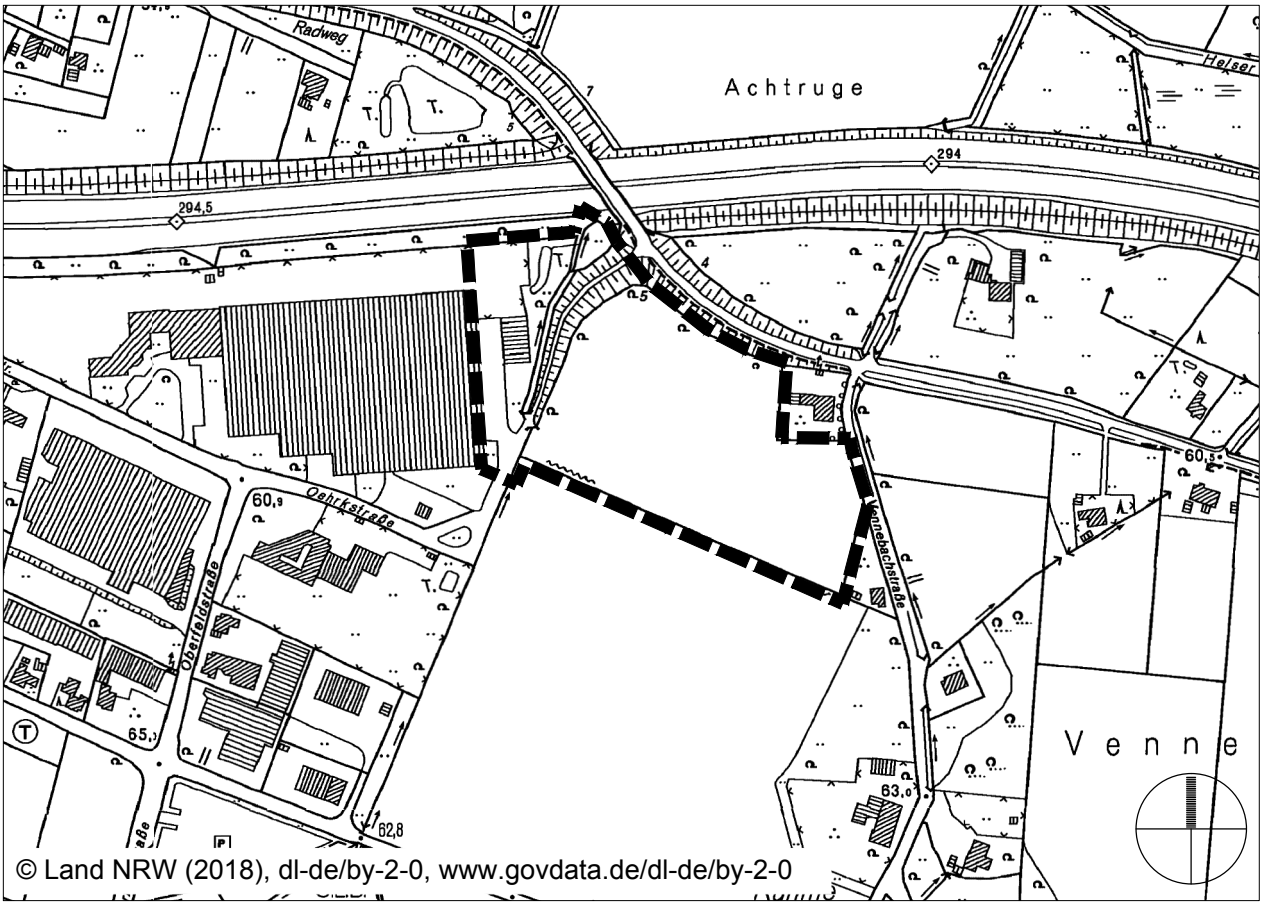
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert am 15.11.2016 (GV. NRW S. 966), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegbiet Oehrk", 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).

0.9 stadtplanung



© Land NRW (2018), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan M 1:5.000

GE 1	0,8
GH 15 m	BP: 59 m NHN

GE 2	0,8
GH 12 m	BP: 60 m NHN

Gemarkung Vennebeck
Flur 4

Gemarkung Vennebeck
Flur 5

Gemarkung Holtrup
Flur 6

A 2

Achtruge

Oehrk

Ellernstraße

Oehrkstraße

Vennebachstraße

Bach

Graben

Ö1

Ö2

P

40

50.9

59.2

8.5

14

9

Teil A - 2

Teil A - 1

Teil A: Planzeichnung
Teil A-1
Satzungsbeschluss
M 1:1000

Stand: 27.02.2019

Stadt Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 41
"Gewerbegebiet Oehrk"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
stadtplaner aknw - srl
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

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

z.B. GH 12 m — **max. zulässige Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt**
(gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

z.B. BP: 60 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)

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

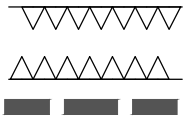
P — **Private Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ö — **Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

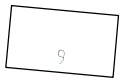
Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)



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

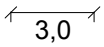
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

Bereich, indem zeitlich befristete Festsetzungen gelten (gem. § 9 (2) BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

Grenze der Flur



Neuer Gewässerverlauf (Festlegung der räumlichen Lage im Laufe der Ausbauplanung)

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 Zwecke.

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 Ar t sowie Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

(3) 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 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig. Bei Tankstellen kann gem. § 31 (1) BauGB 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 Videospielkonsolen)
- 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. Videospielkonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- und optische Erzeugnisse (Fotokameras, Ferngläser, Mikroskope etc. inkl. Zubehör (ohne Augenoptik)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Floristik

§ 2 Nebenanlagen (gem. § 14 und 23 (5) BauNVO, § 9 FStrG, § 9 (1) Nr. 10, (6) BauGB)

(1) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" unzulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB u. § 18 BauNVO))

(1) Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) über den festgelegten Bezugspunkten (BP) in m NHN 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) 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.

§ 4 Zeitlich befristete Festsetzungen (gem. § 9 (2) BauGB)

(1) Für den "Bereich, in dem zeitlich befristete Festsetzungen gelten", ist bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes, mit dem das Flurstück 1 der Gemarkung Holtrup, Flur 6, ganz oder teilweise überplant wird und dessen Plangebiet über die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen wird, Teil A - 1 der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Durch einen entsprechenden Bebauungsplan muss eine anderweitige Wendemöglichkeit für LKW (Wendeschleife oder Erschließung über eine weitere öffentliche Straße) vorgesehen sein.

(2) Ab Rechtskraft eines Bebauungsplanes entsprechend der Voraussetzungen nach (1) ist f ür den "Bereich, in dem zeitlich befristete Festsetzungen gelten" Teil A - 2 dieses Bebauungsplans rechtsverbindlich.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

(1) Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche und je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist im Plangebiet jeweils ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 12-14 cm, 3xv, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume können hierauf angerechnet werden.

(2) Über die öffentliche Grünfläche (Ö1) ist der Anschluss des neu entstehenden Gewässers an das vorhandene Gewässer zu bewerkstelligen.

(3) Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö2) ist mit einer extensiven Rasenansaat zu versehen. Es sind hier 8 standortheimische Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, 3xv, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(4) Die Böschung und die Krone des festgesetzten Lärmschutzwalls sind mit einer Rasenansaat und einer mehrreihigen standortheimischen Gehölzpflanzung zu versehen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 5-7 Stück einer Gehölzart zu pflanzen. Die im Übrigen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer extensiven Rasenansaat zu versehen.

(5) Extensiv angelegte Rasenflächen sind frühestens ab dem 30.06. eines Jahres mit Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.

§ 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) **und öffentliche Grünflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö1) ist der Verlauf des bisher auf den Flurstücken 299 und 352 verlaufenden Gewässers im Rahmen einer Verlegung naturnah herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(2) Die Uferböschungen des neuen Gewässers sind wechselnd einerseits in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit standtortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und andererseits als Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Der Baumartenanteil (Überhälter) muss mindestens 50 % betragen und es sind dabei Gruppen von mind. 5-7 Stück einer Gehölzart zu pflanzen. Der Auenbereich zwischen Wasserlauf und Böschungsunterkante ist als extensive Bachvegetation herzustellen.

(3) Die Herstellung von unversiegelten Wegen mit extensiver Pflege ausschließlich für die Gewässerunterhaltung sind auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in einer Breite bis max. 3 m zulässig.

(4) Die Außenbeleuchtungsanlagen im gesamten Plangebiet sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.

§ 7 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall herzustellen.

§ 8 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.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica mit der Definition der zentrenrelevanten, der nicht-zentrenrelevanten kann bei der Stadtverwaltung Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Toneisenstein verliehenen Distriktsfeld „Friedrich der Große“. Eigentümerin des Distriktfeldes ist die Barbara Erzbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Ein Abbau von Mineralien ist im Bereich des Plangebietes nicht dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Werbeanlagen/ Baubeschränkungszone

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Gewässerverlegung

Die in der Planung vorgesehene Gewässerverlegung ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Konkretisierende Details z. B. zur Sohllage bzw. zum Gefälle aufgrund hydraulischer Erfordernisse sowie die Lage der Gehölzpflanzungen im Gewässerbereich und die Flächen für die Unterhaltung des Gewässers bleiben der Genehmigungsplanung vorbehalten.