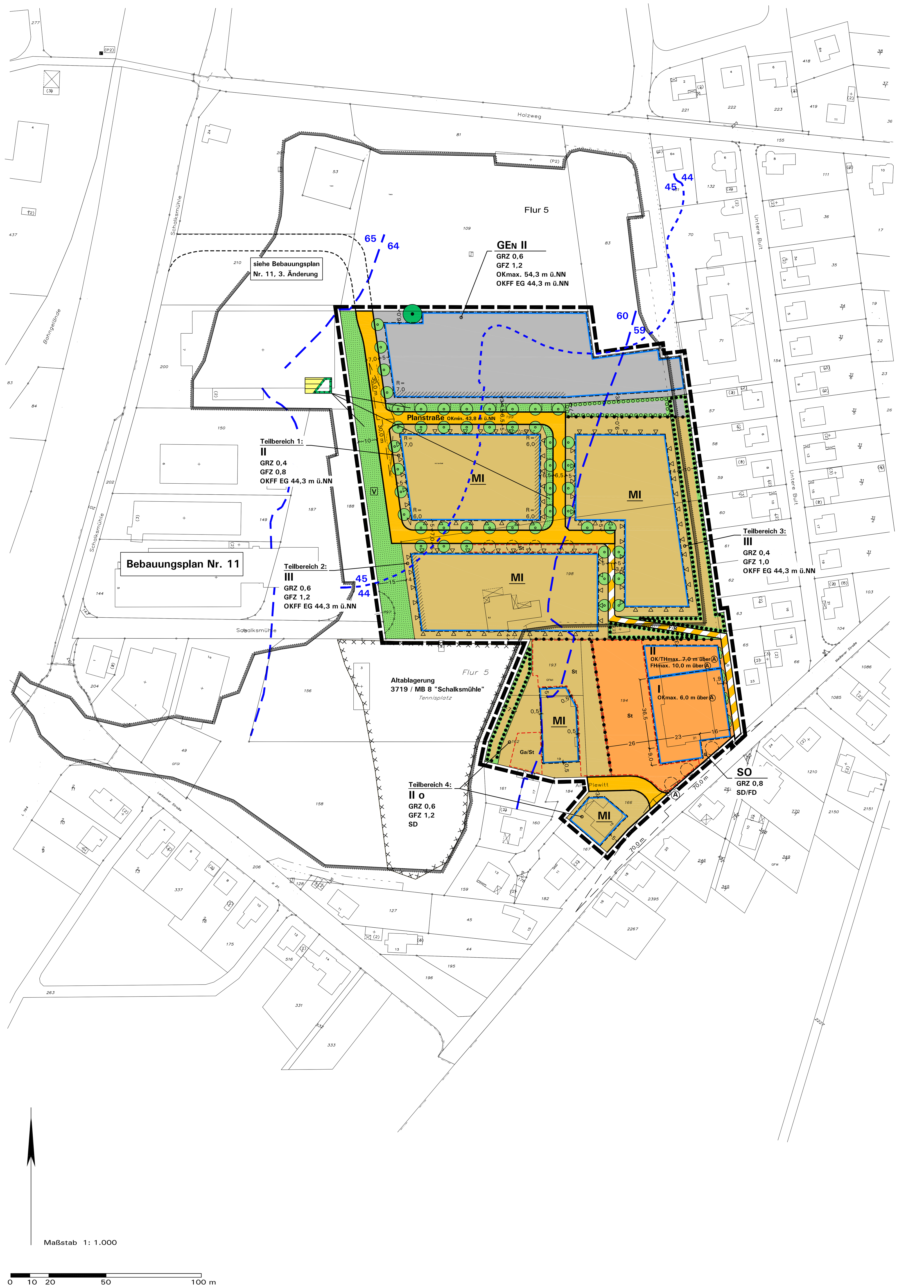
STADT PORTA WESTFALICA:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Auf der Bult" -Neesen-



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am *05.10.2009* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am *18.02.2010* ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den …………. …………………………………………… Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *18.02.2010* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt vom *25.02.2010* bis *26.03.2010* Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *09.03.2010* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Porta Westfalica, den …………. ………………………………………. Der Bürgermeister	Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am *29.11.2010* dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *30.12.2010* ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3(2) BauGB vom *10.01.2011* bis *11.02.2011* öffentlich ausgelegen. Porta Westfalica, den …………. …………………………………………… Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am *30.05.2011* gemäß § 10(1) BauGB mit seinen plannungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Porta Westfalica, den …………. …………………………………………… Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ………………… ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ………………… in Kraft getreten. Porta Westfalica, den …………. …………………………………………… Der Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ………………… (bzgl. Bebauung) ………………… (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) – geometrisch eindeutig. Minden, den ………………… …………………………………………… ÖbVI Klaus Sondermann

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Präambel und Rechtsgrundlagen

Präambel:
Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 7 (1) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688), hat der Rat der Stadt Porta-Westfalica diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Porta-Westfalica, den ……………..

gez. …………………………………. (Siegel)
Der Bürgermeister

Weitere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

MI — 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, siehe Text D.1.1 (Teilbereiche nach Nutzungsmaßen gegliedert)

GE — 1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe Text D.1.2

SO — 1.3 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, siehe Text D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GFZ 1,2 — 2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 1,2

GRZ 0,6 — 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,6

II — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D.2:

OKmax. … m ü.NN — maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. 54,8 m über NN (Höhenbezugssystem Normalnull)

OKmax. … m über A — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter , hier z.B. 6,0 m über Bezugspunkt A

OK/THmax. … m über A — maximal zulässige Gebäude- bzw. Traufhöhe in Abhängigkeit von der Dachform in Meter, hier z.B. 7,0 m über Bezugspunkt A

FHmax. … m über A — maximal zulässige Firsthöhe in Meter (=Oberkante First), hier z.B. 10,0 m über Bezugspunkt A

⊗A — Bezugspunkt A

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o — 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO:
- offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hinweis:
- Ggf. eingeschränkte Überbaubarkeit aufgrund der Nachbarschaft zu den Versickerungsanlagen (siehe Hinweis F.3)

4. Flächen für den Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St — 4.1 Flächen für Stellplätze

Ga/St — 4.2 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) oder Stellplätze

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.2 Straßenverkehrsfläche

F/R — 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- privater Fuß-/Radweg

6. Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V — 6.1 Private Grünfläche; **Zweckbestimmung: Versickerungsmulden bzw. -gräben (V)** einschließlich Randstreifen für Maßnahmen zur Unterhaltung.
Überlagerung mit folgenden Festsetzungen:
a) **Fläche für die Abwasserbeseitigung** (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier: Niederschlagwasserbeseitigung
b) **Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur** (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe Text D.4

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, siehe Text D.5

60 / 59 — 7.2 60 dB(A)-Isophone der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr nachts (ermittelt für das 2. Obergeschoss), siehe Text D.5

45 / 44 — *Hinweis: 45 dB(A)-Isophone der Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm nachts (ermittelt für das 1. Obergeschoss), siehe Hinweis F.6*

8. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB):

8.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Standortheimischer Einzelbaum (nicht eingemessen), siehe Text D.6
- Standortheimische Heckenpflanzungen, siehe Text D.6

8.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Standortheimischer Einzelbaum, siehe Text D.6
- Standortheimische Heckenpflanzungen, siehe Text D.6

9. Festsetzung der Höhenlage nach § 9(3) BauGB

OKFF EG 44,3 m ü.NN — Mindesthöhe für die Oberkante Fußboden Erdgeschoss der Gebäudekörper, hier 44,3 m über NN

OKmin. 43,8 m ü.NN — Mindesthöhe für die Oberkante Straße, hier 43,8 m über NN

10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9(1) BauGB

10.1 Sichtdreiecke, siehe Text D.3

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes

3 — 10.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3 Meter

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

SD/FD — 11.1 Dachform, siehe Text E.1

11.2 Fassadenbegrünung im Sondergebiet, siehe Text E.2

12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

12.1 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) Nr. 3 BauGB): Altablagerung 3719 MB 8 „Schalksmühle"

12.2 Natürliches Überschwemmungsgebiet (§ 9(6) BauGB)

C. Kartengrundlage und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Beispielhafte Darstellung möglicher Zufahrten (unverbindlich), siehe Text D.4

Vorgeschlagene Baumpflanzungen (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1(5, 6 und 9) BauNVO unzulässig:

a) **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** sind unzulässig.

b) **Vergnügungsstätten** jeder Art sind unzulässig.

Hinweis: Das Wohnen ist in den Teilbereichen 1 und 2 des Mischgebiets westlich der 60dB(A)-Isophone gemäß der Lärmschutzfestsetzungen ab dem 2. Obergeschoss nicht oder nur eingeschränkt zulässig (siehe textliche Festsetzung D.5).

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1 (4) BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind gemäß § 1 (5, 6 und 9) BauNVO unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig:

a) **Vergnügungsstätten** jeder Art sind unzulässig.

b) **Bordelle** und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

c) **Tankstellen** ausgenommen betriebsbezogener Anlagen sind unzulässig.

d) **Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² nicht überschreitet.

1.3 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel *Nahversorgung* (§ 11 (3) BauNVO):
Das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarkts und sonstiger Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**.

a) Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.500 m².

b) Das zulässige **Hauptsortiment** des Lebensmittel- und Getränkemarkts umfasst die in Porta Westfalica **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica 2006):

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ-Nr. 52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
aus WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

c) In Porta Westfalica **zentrenrelevante Sortimente** gemäß folgender Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente des festgesetzten Lebensmittel- und Getränkemarkts im Umfang von **höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche** zulässig:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente	
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43	Schuhe, Leder und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren
aus WZ-Nr. 52.49.1	Schnittblumen
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten, antike Teppiche, Antiquariate

d) **Ausnahmsweise** können sonstige **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, die die Hauptnutzung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel *Nahversorgung* ergänzen (mögliche **Konzessionäre** sind z.B. Metzger, Bäcker, Imbiss/Gastronomie).

Grundlage ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, Stand: 2006.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GE, Teilbereiche 1 – 3 des MI: Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO):
In den Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets und den Teilbereichen 1 – 3 des Mischgebiets darf die höchstzulässige GRZ abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ um bis zu 50% nach § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechenden Anlagen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä.).

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
Die maximal zulässige **Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Sie ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude in dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Nahversorgung gilt je nach Dachform:
- maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) = oberster Abschluss der Wand (= Attika) für Flachdächer bzw.
- Firsthöhe (FH) für Gebäude mit geneigtem Dach (Oberkante First).

Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB können die in der Plankarte festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen für das **Sondergebiet und für das Gewerbegebiet** durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen sowie durch Baukörper mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 1,5 Meter überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder

3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl: Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Nebenanlagen auf eine Grundflächenzahl von 0,95 zulässig (§ 23 (4) Satz 4 BauNVO).

3.2 Sichtfelder: Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23 (5) BauNVVO).

4. Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 14 mit überlagernder Festsetzung als Fläche für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß §§ 9(1) Nr. 14 und 20 BauGB

Das durch Versiegelung aufgrund der Erschließungsstraßen dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser in eine Versickerungsmulde in der Grünfläche abzuleiten und zurückzuführen (Versickerung, Verdunstung).

Die Fläche darf nicht für das Lagern von Materialien genutzt werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen sind hier ebenfalls unzulässig.

Für die Grünflächen, die zwischen der Planstraße und Teilflächen der Baugebiete im Änderungsbereich selbst liegen, gilt für notwendige Zufahrten folgende Regelung: Eine Querung der Grünflächen bzw. Versickerungsmulden entlang der Planstraße ist für Zufahrten bis zu einer Breite von jeweils maximal 6 Metern zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Teilbereichen 1 bis 3 des Mischgebiets werden folgende Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen:

5.1 Passiver Schallschutz: Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Bereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen):

a) **Massive Außenwände**: R`w = 55 dB für alle Wände.

b) **Schallschutzfenster** in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen:
- Fensterschallschutzklasse 4 bzw. R`w = 42 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) bis 64 dB(A) nachts (gilt für Gebäudeseiten zwischen der westlichen Grenze des Plangebiets und der in der Plankarte eingetragenen 60dB(A)-Isophone),
- Fensterschallschutzklasse 3 bzw. R`w = 37 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts,
- Fensterschallschutzklasse 2 bzw. R`w = 32 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) bis 54 dB(A) nachts.

c) **Rollladenkästen**: R`w jeweils 2 dB geringer als die jeweils o.g. Werte für Fenster.

d) **Dächer**: R`w = 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

e) Ab Schallschutzklasse 3 sind Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer mit **schallgedämmten Lüftungseinrichtungen** auszustatten, sofern eine ausreichende Belüftung anderweitig nicht sichergestellt werden kann.

f) **Wohnen ab dem 2. Obergeschoss** zwischen der westlichen Grenze des Plangebiets und der in der Plankarte eingetragenen 60 dB(A)-Isophone ist nur nach erbrachtem Nachweis möglich, dass durch Schallschutzmaßnahmen gesundes Wohnen sichergestellt werden kann.

Ziel ist ein Innenpegel nachts von L_i = 30 dB(A) bzw. tags von L_i = 40 dB(A). Zur Ermittlung der baulichen Schutzvorkehrungen mit dem bewerteten Schalldämmmaß R`w der Außenbauteile sind die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bzw. die VDI-RL 2719/9/ (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987, Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu beachten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Von dem festgesetzten Schalldämmmaß kann nach § 31 BauGB abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch andere, gleichwertige Schalldämmmaß-Kombinationen ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis erfolgter (Teil-) Abschirmung z.B. durch vor-/nebengelagerte Baukörper zugelassen werden.

5.2 Architektonische Selbsthilfe: Auf der dem im Westen angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Seite sind Räume für immissionsempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig.
Empfehlung zur Gestaltung von Balkonen und Loggien: Diese sollten auf lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Werden Balkone und Loggien dennoch auf lärmzugewandten Gebäudeseiten angeordnet, wird empfohlen, z.B. Fensterelemente zum Abschluss dieser vorzusehen.

Grundlage: Schallgutachten zum Planverfahren Nr. 11/4, Akus GmbH, November 2009, Fortschreibung Oktober 2010 und März 2011.

6. Pflanzvorschriften und Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung standortgerechter und heimischer Bäume entlang der Planstraße: Entlang der Planstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Von den in der Plankarte festgesetzten Standorten kann bei notwendigen Zufahrten o.Ä. als Ausnahme um bis zu 3 Meter abgewichen werden (zur Artenwahl siehe Hinweise).

6.2 Heckenpflanzungen: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke; mindestens 2-reihig, mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (zur Artenwahl siehe Hinweise).

6.3 Erhalt standortheimischer Hecken- und Baumpflanzungen: Erhalt und fachgerechte Pflege der bestehenden Hecken- und Baumpflanzungen. Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 1 m Höhe zu ersetzen (zur Artenwahl siehe Hinweise).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachgestaltung: Die Zulässigkeit der Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Dacheindeckungen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.

- Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) sind für Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Im Spitzbodenbereich (i.d.R. zweite Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- Die Firstkante von Nebendächern muss mind. 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten, -einschnitte etc. einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
- Alle über der Traufe in geneigten Dächern angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Dachgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut (im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet.

1.2 Werbeanlagen: Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

2. Begrünungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW:

2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplätze: Für jeweils angefangene 6 Stellplätze einer ebenerdigen Stellplatzanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von je Baum jeweils mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden. Die gemäß D.6.1 zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Planstraße können angerechnet werden (zur Artenwahl siehe Hinweise).

2.2 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen: Auf den unbebauten Grundstücksflächen in den Teilbereichen 1 - 3 des Mischgebiets ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten entlang der Planstraße gemäß D.6.1 mindestens ein standortheimischer Baum je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Bäume, die der Begrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen dienen (gemäß E.2.1), sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen (zur Artenwahl siehe Hinweise).

2.3 Fassadenbegrünung im Sondergebiet: Die Außenfassade der Ostseite des Lebensmittelmarkts ist gemäß Planeintrag mit standortgerechten heimischen Kletterpflanzen in einem Abstand von 1 Pflanze je 2 lfm Wand zu begrünen (zur Artenwahl siehe Hinweise).

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW:

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bombenblindgänger und Altlasten:
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, das Ordnungsamt der Stadt Porta-Westfalica und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold (Tel. 05231/71-0) sind umgehend zu benachrichtigen.
Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises (Tel. 0571/807–0) unverzüglich zu verständigen.

2. Bodenfunde:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta-Westfalica oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36 in 33631 Bielefeld (Tel. 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Grund- und Niederschlagswasser:
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – nach § 51a LWG NRW auf den Baugrundstücken zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten.

Von der Überlassungspflicht des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 53(1c) LWG NRW i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Porta Westfalica hat der Wirtschaftsbetrieb der Stadt Porta Westfalica Abstand genommen, sofern der Baugrund eine Versickerung zulässt. Die konkrete Entwässerungsplanung bleibt mit dem Wirtschaftsbetrieb abzustimmen und ist im Rahmen des Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aus ökologischer Sicht eine Versickerung über die belebte Bodenschicht empfohlen (Flächen- oder Muldenversickerung), um eine ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu erhalten.

Um Vernässungen und ggf. mögliche Schäden an Gebäuden zu vermeiden, ist ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäudeteilen und den Versickerungsanlagen einzuhalten. In der Plankarte ist ein entsprechender Hinweis auf die eingeschränkte Überbaubarkeit der von der Entwässerung der öffentlichen Straßen betroffenen Teilflächen enthalten. Eine Abstimmung notwendiger Abstände und ein entsprechender Nachweis sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Eine wasserdruckhaltende Ausführung der unterirdischen Bauteile der Gebäude wird empfohlen. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)) wird verwiesen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das jeweilige Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Die Schmutz- und Regenwasserableitung im Änderungsbereich ist rückstausicher auszuführen. Dies schließt u.a. die druckfeste Ausfertigung der Schachtanlagen mit ein.

4. Hochwasser:
Aufgrund der Lage weiter Teile des Plangebiets in einem natürlichen Überschwemmungsgebiet wird zum Schutz vor Überschwemmungen in Folge von mit dem Weserstand korrespondierendem Grundwasser die Höhenlage im Bebauungsplan bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) in den Teilbereichen 1 – 3 des Mischgebiets und dem Gewerbegebiet wird auf mindestens 44,3 m ü. NN und die Oberkante der Planstraße auf mindestens 43,8 m ü. NN festgesetzt. Den privaten Bauherren bleibt es überlassen, einen zusätzlichen Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Als Absicherung gegen ggf. schwankenden und u.U. höheren Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhälse druckwasserdicht auszuführen. Unterirdische Behälter und Hohlräume sollen auftriebssicher gebaut werden.

5. Pflanzliste, standortheimische Gehölze für Pflanzmaßnahmen:

- Baumarten I. Ordnung:

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

- Baumarten II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula verrucosa
Traubenkirsche	Prunus padus
heimische Obstbäume (Regionalsorten)	

- Straucharten für Hecken- und Gebüschanpflanzungen:

Berberitze	Berberis vulgaris	Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana	Purpurweide	Salix purpurea
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna
div. Beerenobst			

- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, Auswahl:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tric.

Normale Gehölzpflege ist - auch bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen - zulässig. Gehölze können auch unter die Hochstämme und als Schnitthecke gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen ist von einem Pflanzabstand von ca. 10 m auszugehen. Bei den Hochstämmen wird von einheimischen Laubbäumen mit einem voraussichtlichen Kronendurchmesser von mehr als 6 Meter 30 Jahre nach Anpflanzungszeit ausgegangen.

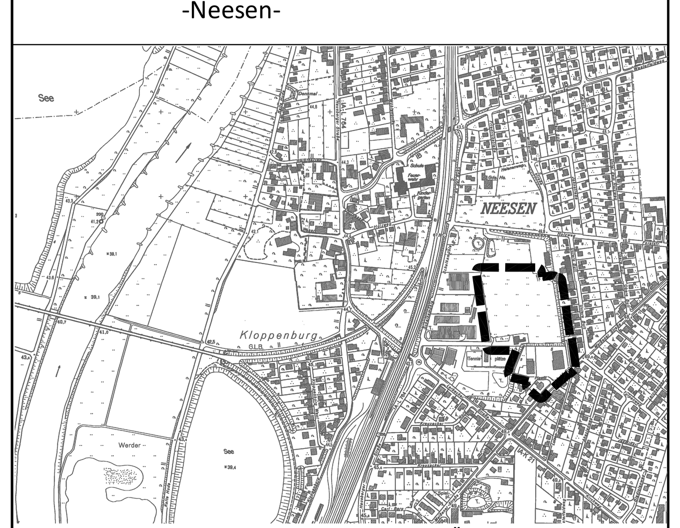
6. Belange des Immissionsschutzes
Auf die Vorbelastung des Änderungsbereichs durch Emissionen der Gewerbebetriebe an der Schalksmühle westlich des Änderungsbereichs wird hingewiesen. In den Bereichen, in denen die Richtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten werden (siehe 45 dB(A)-Isophone nachts), sind zusätzlich zu den Maßnahmen zum Schutz vor den Emissionen des Schienenverkehrs Maßnahmen zum Schutz vor den gewerblichen Emissionen zu treffen. Auf die entsprechende textliche Festsetzung zu den Maßnahmen der Grundrissgestaltung (sogenannte „Architektonische Selbsthilfe") unter D.5.2 wird verwiesen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 vollständig. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen durch den selbständig zu bewertenden neuen Plan überlagert.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".

Kreis Minden-Lübbecke

STADT
PORTA WESTFALICA

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
„Auf der Bult"
-Neesen-



Übersichtskarte, 1:10.000

Maßstab: 1: 1.000 — Planformat: 124 cm x 90 cm — Nord
0 — 50 — 100 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Planungsstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Mai 2011 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Kr/Ti