

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Gewerbegebiet

Zulässig sind nach
§ 8 (2) Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. Gliederung GEN 1 - 5),
Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO folgende Nutzungen

§ 8 (2) Nr.1 BauNVO Einzelhandel,
Nr.3 Tankstellen,
§ 8 (3) Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Nr.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Nr.3 Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind nach

§ 1(5) und (9) BauNVO Einzelhandel in untergeordnetem Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht,
Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen,
Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen.

GEN Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO

Im GEN 1 - 5 können nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts einhalten. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Die Gliederung gemäß §1 Abs. 4 BauNVO orientiert sich an dem Abstandserlass NRW ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" vom 12.10.2007 - MBl.NRW.2007.S.659) in seiner neuesten Fassung:

Im GEN 1 bis 5 (von weniger als 100 m Abstand bis mind. 100m Abstand) sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GEN 1 und 2 (weniger als 100 m Abstand) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Immissionsgrad nicht zulässig, bzw. der Abstandsklasse VII (mind. 100 m Abstand) zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass dem Stand der Technik entsprechende Minderungsmaßnahmen für auftretende Luftverunreinigungen, Gerüche und Erschütterungen die Einhaltung der Grenzwerte in der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen.

Im GEN 3 bis 5 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW und Betriebe mit ähnlichem Immissionsgrad nicht zulässig, bzw. der Abstandsklasse VII (mind. 100 m Abstand) zulässig. Zusätzlich sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten des nächstgrößeren und übernächsten Abstandes (d.h. VI mind. 200 m und V 300 m Abstand) zulässig.

Ausnahmen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

Anlagen mit vergleichbaren Emissionen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass dem Stand der Technik entsprechende Minderungsmaßnahmen für auftretende Luftverunreinigungen Gerüche und Erschütterungen die Einhaltung der Grenzwerte in der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen, bzw. die von den Betrieben der Abstandsklasse VII üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschritten werden.

Im GEN 1 - 5 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (#) gekennzeichneten Betriebsarten (mit gefährlichen Stoffe nach der Störfall-Verordnung) unzulässig, auch wenn sie zusätzlich mit (*) gekennzeichnet sind.

Hinweis:
Im Einzelgenehmigungsverfahren sind u.a. die Bestimmungen der TA-Lärm und der TA-Luft zu berücksichtigen.

Schallschutz

Gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB ist durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster von Büro- und Aufenthaltsräumen auf den der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden oder durch Abschattung die Schallpegel vor den Fenstern niedrig gehalten werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster der Büro- und Aufenthaltsräume ein Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) (Lärmbereich IV) gem. der DIN 4109 und der Fensteranteil an der Außenwandfläche 40% nicht überschreitet. Im Einzelfall ist die Erfüllung der Anforderungen entsprechend DIN 4109 nachzuweisen.

Regenwasserrückhaltebecken

Eine Regenrückhaltung (ca. 1.200 qm Fläche) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu errichten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in ein Gewässer ist erforderlich. Die für das Regenwasserrückhaltebecken erforderliche Fläche ist nicht in die Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ nach § 19 (3) BauNVO einzubeziehen.

Festsetzungen nach LBauO NRW

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf in Meter (m) über Normalnull (üNN) mit dem Planzeichen OK max. festgesetzte höchstens zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern,
- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.)
- bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Ausnahmen: Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie Aufzüge dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um das notwendige Maß überschreiten.

Private Freiflächen

Entlang der K26 "Ellernstraße" sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur Ausstellungs- und Stellflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.

Zum Schutz der Radfahrer sind Sichtfelder gem. RAST-06 von 30m in den Radweg und 3m vor dem Radweg von jeglichem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhen des Radweges und die Zufahrt, auf Dauer freizuhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Stellplatzflächen für Beschäftigte sind nur wasser- und luftdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Ausnahme: Stellplatzzufahrten.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit mind. 1 Baum pro 6 Stellplätze, Stammumfang 12 - 14 cm in 1 m Höhe, einzugrünen.

Die privaten Freiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (Stammumfang 12 - 14 cm in 1m Höhe) und Sträuchern von mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher pro 400 qm Grundstücksfläche in aufgelockerter, gruppenartiger Anordnung einzugrünen. Mögliche Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen.

Gehölzliste

Hochstämme

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hecken- und Gebüschpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Capinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguineus	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna oder laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Rosa tomentella	Buschrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Katasternachweis

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

_____, den _____

_____

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 23.06.08 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 03.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom 14.07. bis 22.08.08 gemäß § 13 Abs.2 Bau GB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

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.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Hinweise

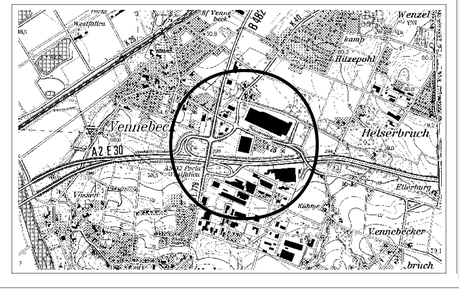
Anlagen der Außenwerbung sowie Beleuchtungsanlagen im 100 m-Bereich der Bundesautobahn A2 sowie im 40 m-Bereich der Bundesstraße 482 bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. FStrG.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Bielefeld:
Wenn bei Erdarbeiten kultur-
oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Zufahrt zur Kreisstraße K26 ist ein Antrag auf Sondernutzung beim Straßenbaulastträger zu stellen.

Bei einer GFZ ab 1,0 bis 2,4 ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzusehen, wenn für die Einsatzwecke der Feuerwehr 3.200 l/min oder 192 cbm/h im Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen (Arbeitsblatt W-405, DGWV).

Übersicht **M 1:25.000**



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.3.1 Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete — GEN

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl — GFZ
als Höchstmaß — 2,1
2.5 Grundflächenzahl — GRZ 0,7
2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) — II
2.8 maximale Gebäudehöhe über NN. — OK 63m ü. NN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

15. Sonstige Planzeichen

15.13 räumlicher Geltungsbereich
15.14 Nutzungsabgrenzung
15.x Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Anforderungen an den Lärmschutz — 55/45 dB(A) / 52/42 dB(A)

55/45 dB(A) Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 55/45 dB(A) - Tags/Nachts - je m² Grundstücksfläche der von den Betrieben nicht überschritten werden darf.

15.x Sichtdreiecke

Kreis Minden-Lübbecke
STADT
PORTA WESTFALICA

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

"Gewerbegebiet Vennebeck, nördlich der Autobahn"

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 21.12.2006 /BGBl. I S. 3316) 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 durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NW S. 380), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 22 (2), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Sachgebiet Stadtplanung
Stand: Satzungsbeschluss

Nord

M 1:1.000