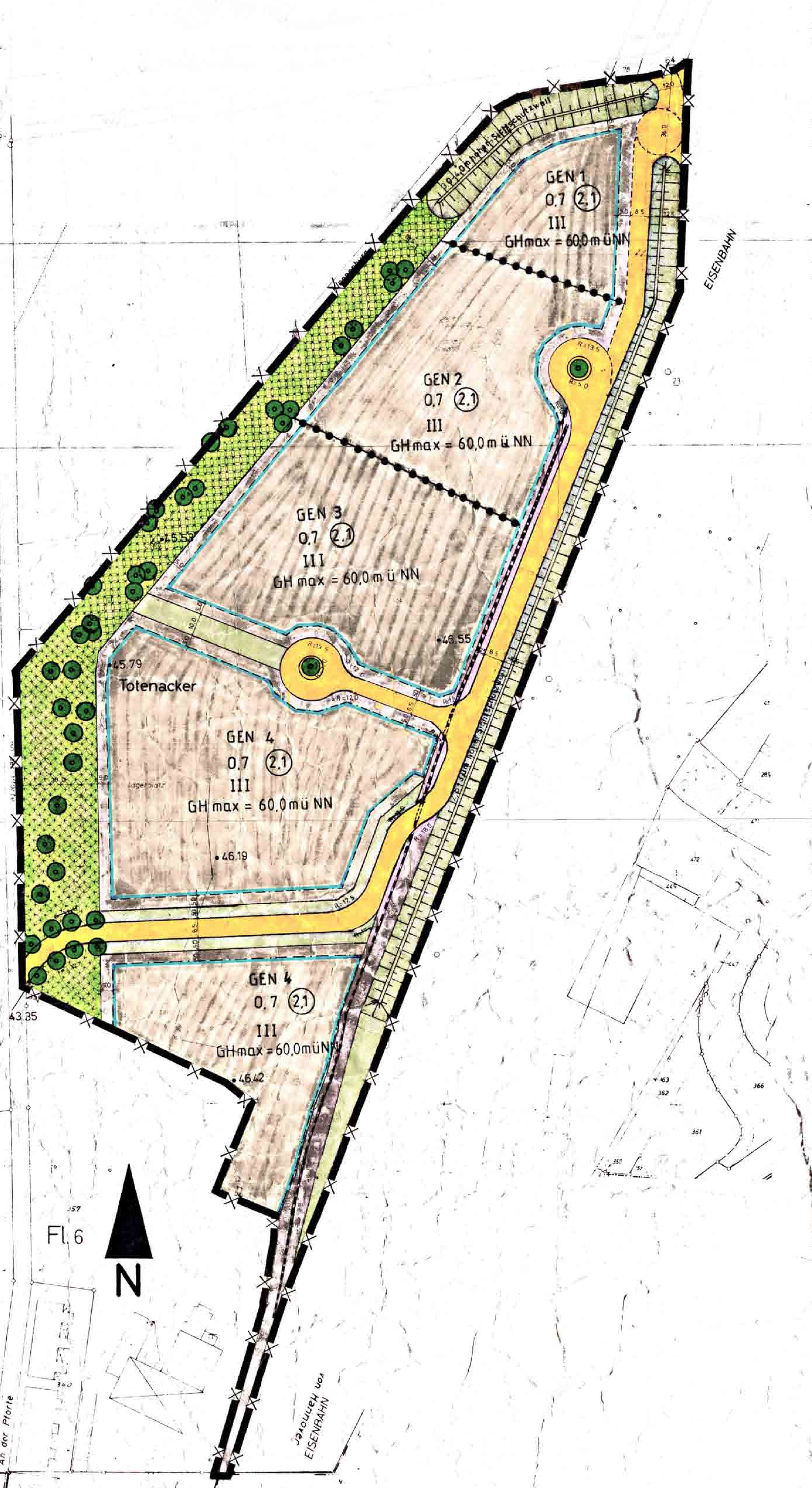
B 37
Neesen „Gewerbegebiet An der Pforte"



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Gewerbegebiet

Zulässig sind nach

§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. Gliederung),

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 den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen[redacted] 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) Bau NVO
- 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,
- Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör.

GEN Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO

GEN 1 Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GEN 2,3 u.4 Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW vom 22.09.1994

GEN 2 zusätzlich zu den in GEN 1 zulässigen Betriebsarten

Lfd.Nr. des Abstandserlasses	Betriebsart
164	Automatische Autowaschstraßen
168	Pressereien oder Stanzereien
171	Zimmereien
173	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
177	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
179	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
180	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
181	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
182	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
183	Autolackierereien
184	Tischlereien oder Schreinereien
185	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd.Nrn. 111 oder 112 erfaßt werden
186	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
188	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
189	Spinnereien oder Webereien
190	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
191	Großwäschereien oder große chem.Reinigungsanlagen
192	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaues sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
193	Bauhöfe
194	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
195	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
196	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

sowie Anlagen mit vergleichbaren Emissionen.
Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen von oben aufgeführten Anlagen.
Hinweis: Im Einzelgenehmigungsverfahren sind u.a. die Bestimmungen der TA-Lärm und der TA-Luft zu berücksichtigen.

GEN 3 zusätzlich zu den in GEN 1 und 2 zulässigen Betriebsarten

Lfd.Nr. des Abstandserlasses	Betriebsart
83	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
93	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen
98	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
99	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container)
100	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
101	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
115	Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen
133	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
140	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
142	Preßwerke
143	Stab- oder Drahtziehereien
147	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
148	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
149	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
150	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden.
151	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg (s. auch lfd.Nrn. 28 und 95)
152	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
153	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
154	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Bauteile [illegible]
155	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
156	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
158	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
159	Malzdarren sowie Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
160	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
161	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr
162	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
163	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschl. der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
165	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
166	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
167	Maschinenfabriken oder Härtereien
169	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
170	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
172	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
174	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
175	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
176	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
178	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
187	Kompostierungsanlagen (Zulässigkeit ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen, ggf. sind gutachterliche Nachweise zu erbringen)

sowie Anlagen mit vergleichbaren Emissionen.
Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen von oben aufgeführten Anlagen.

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

GEN 4 Zusätzlich zu den in GEN 1,2 und 3 zulässigen Betriebsarten

Lfd.Nr. des Abstandserlasses	Betriebsarten
42	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen
50	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren
51	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke
81	Autokinos
82	Betriebshöfe für Straßenbahnen
84	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
85	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
87	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschl. Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand und Kies und Anlagen zur Behandlung von Abbruchmaterial am Entstehungsort
88	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
89	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
90	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
91	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
92	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
94	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
95	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 151)
96	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flammen
97	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammspritzen
102	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
103	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder -pasten oder sonstigen Metallpulvern oder Pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
104	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
105	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen- oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
106	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
107	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
108	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 3 t je Stunde
109	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
110	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
111	Anlagen zum Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischer Lösungsmittel je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen
112	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschl. der zugehörigen Trocknungsanlagen
114	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
117	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
118	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
119	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbst gewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
120	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
121	Anlagen zum Gerben einschl. Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
122	Anlagen zur Herstellung von Hefe- oder Stärkemehlen
123	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Leistung von jeweils 250 kg oder mehr je Stunde
124	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
125	Anlagen zur a) Herstellung von Lakritz, b) Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao oder c) thermische Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse
126	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
127	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
129	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
130	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
131	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden.
132	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
134	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
135	Abwasserbehandlungsanlagen
136	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
137	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
138	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
139	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
141	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
144	Schwermaschinenbau
145	Emaillieranlagen
146	Schrottplätze
187	Kompostierungsanlagen

sowie Anlagen mit vergleichbaren Emissionen.
Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen von oben aufgeführten Anlagen.
Hinweis: Im Einzelgenehmigungsverfahren sind u.a. die Bestimmungen der TA-Lärm und der TA-Luft zu berücksichtigen.

Kennzeichnung

x x x Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Plangebiet wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
Das Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH - Dr.Ing. Slomka & Harder führt in dem "Gutachten zum Verlauf der Rückbaumaßnahmen, der Sanierungsmaßnahmen und der Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen DB Altschwellenlagers Neesen in Porta Westfalica vom März 1992 bis zum Dezember 1993" auf Seite 2 - 4 aus:

"Zusammenfassung
Auf dem Grundstück des ehemaligen DB-Altschwellenlagers Neesen in Porta Westfalica wurden bei den Untersuchungen im Jahre 1990 und 1991 lokal Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen (DEV H-18), Chrom-IV, Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Für die ermittelten Kontaminationen des Bodens und des Bauschuttes war in mehreren Bereichen (s. unsere Gutachten 047-90 vom 06. September 1990 und 019-91 vom 11.06.1991) ein Sicherungs- und Sanierungsbedarf gegeben. Für das Grundwasser bestand aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse kein Sanierungsbedarf. Das Vorgehen zur Sicherung und Sanierung der untersuchten Fläche wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe Altlasten beim Kreis Minden-Lübbecke mit den Fachbehörden abgestimmt.
Durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden die Boden- und Bauschuttverunreinigungen entfernt. Der angefallene, belastete Boden und Bauschutt (Gesamtmenge ca. 300) wurde über die Firma Rethmann zur Bodenbehandlungsanlage der Firma NBM Bodensanierung B.V. in den Niederlanden entsorgt. Der stark mit Teeröl belastete Boden und Bauschutt aus dem Bereich der Kleineisensortieranlage (ca. 25) wurde ebenfalls zur thermischen Behandlung mit anschließender Wiederverwertung der Firma NBM Bodensanierung B.V. angedient. Die im Rahmen der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben wurden mit unbelastetem Boden (Schluff, Lößlehm) verfüllt und mit einer ca. 0,5 m mächtigen bindigen Schicht überdeckt.
Durch die Auskofferung wurden die auf dem Grundstück des ehemaligen DB-Altschwellenlagers Neesen in Porta Westfalica vorliegenden, starken Kontaminationen des Bodens und der Gebäudesubstanz erfaßt und beseitigt. Die Grundwasseruntersuchungen vor Beginn und nach Abschluß der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen haben keine Verschlechterung der Grundwasserqualität infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bzw. keine nennenswerte Belastung des oberflächennahen Grundwassers mit Schadstoffen ergeben.
Im Zuge der Auskofferungsarbeiten wurden zur analytischen Absicherung des Sanierungserfolges und zur Klärung der Entsorgungsfrage aus den Gruben und dem Aushubmaterial 30 Bodenmischproben zur Laboranalyse entnommen. Die Analysenergebnisse belegen die Kontaminationsfreiheit des Bodens in den sanierten Bereichen nach Abschluß der Sanierungsarbeiten. Für das Gelände des ehemaligen DB-Altschwellenlagers Neesen in Porta Westfalica besteht für die geplante gewerbliche Nutzung kein weiterer Sanierungsbedarf und kein zusätzlicher Sicherungsbedarf."
Das Gutachten Dr.Ing. Slomka & Harder kann bei der Stadt eingesehen werden.
Genehmigungsbescheide sind mit folgender Auflage zu versehen:
"Die bei Baumaßnahmen erforderlichen Erd- und Bodenbewegungsarbeiten sind von einem Gutachter [illegible]. Die Ergebnisse sind dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke vorzulegen."

Festsetzungen nach LBauO (NW)

Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe darf die in Meter(n) über Normalnull (üNN) mit dem Planzeichen GH max. festgesetzte höchstens zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen 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.

Schallschutz
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Büroräume sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (ausreichende Schalldämm-Maße der Außenwände, Dächer und Fenster) vor Verkehrslärm (Bahnlinie, B 482) zu schützen.
Die Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzunehmen.

Textliche grünordnerische Festsetzungen

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

In Teilbereichen sollen hochstämmige Einzelgehölze mit einem Stammumfang von 12 -1 4 cm in 1 m Höhe gepflanzt werden.

Mögliche Baumarten:

Acer pseudo platanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG sind als vielschichtige naturnahe Baum- und Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, bzw. Ersatz zu pflanzen.
Mögliche Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume als Heister 2 x verschult, 125 - 150, Sträucher 2 x verschult, 60 - 100.

3. Entlang der als Grünfläche festgesetzten Straßenränder sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bzw. Ersatz zu pflanzen. (Mögliche Arten: s. Nr.1)
4. Als Unterpflanzung der Verkehrsgrünflächen sind die bodendeckenden Gehölze der Pflanzenliste sowie vereinzelt die Sträucher zu verwenden oder Landschaftsrasen mit 2 Gehölzen der Liste pro 10 m² Rasenfläche.

Bodendeckende Gehölze

Chaenomelis in Sorten	Scheinquitte
Hypercum calycinum	Johanniskraut
Potentilla in Sorten	Fingerstrauch
Rosen in Arten und Sorten	Rosen
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpos in Arten	Schneebeere

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidi	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kerria japonica	Kerrie
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes sanguineum Atrorubens	Blut-Johannisbeere
Wild-Rosen in Arten	Wildrosen

5. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe) und 10 standortheimischer Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bzw. Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) (Arten: siehe Nr. 1,2 und 4).
6. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bzw. Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB) (Arten: siehe Nr. 1).

Hinweise:
. Das Untersuchungsgebiet wird von einer max. 2 m mächtigen anthropogenen Auffüllung, bestehend aus Fein-, Mittel- bis Grobsanden und Kiesen, vermischt mit Bauschutt, Schotter, Schlacken, Koks u.ä. bedeckt.
Siehe Gutachten Dr.Ing. Slomka & Harder "4. Geologischer Überblick und Teil IV. Geologische Profile und Lagepläne".

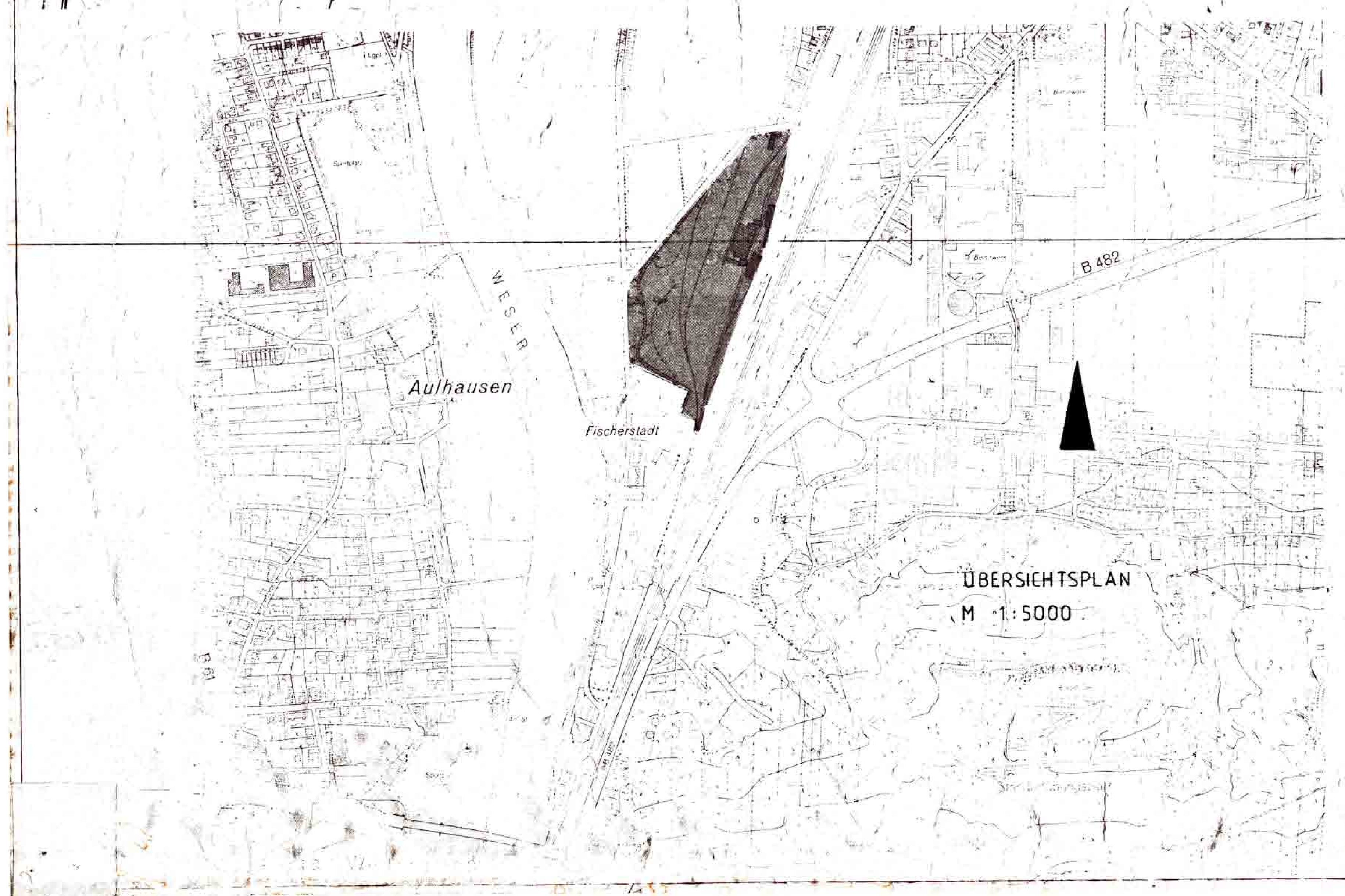
. Genehmigungsbescheide sind mit folgender Auflage zu versehen:
Vor einer Bebauung sind dem RP-Kampfmittelräumdienst die zu bebauenden Flächen zur Überprüfung anzuzeigen. Die Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

. Das Merkblatt über die Pflanzabstände von Gleis bei der Bepflanzung der Sichtschutzwallanlage der "Deutschen Bahn AG" ist zu beachten.

. Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfanges durch Reflexionen kommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Bielefeld, in 33590 Bielefeld, Dienststelle PIL 8, Telefon (0521) 5??-5700 so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, etwa Tonscherben, Metallfunde, 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.: 0521/5200??, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

STAND: OFFENLAGE



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BAUGB UND § 86 BAUONW

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GEN — NUTZUNGSEINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
- VERKEHRSFLÄCHE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- 0,7 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (2,1) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ZU PFLANZENDER UND ZU ERHALTENDER BAUM
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- WALL, AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUGESTALTUNG NACH BAUONW		WEITERE FESTSETZUNGEN DACHFORM/DACHNEIGUNG GHmax = müNN GEBÄUDEHÖHE maximal in Metern über NORMALNULL
GEN 1	III	0,7	2,1			60,0 m ü NN
GEN 2	III	0,7	2,1			60,0 m ü NN
GEN 3	III	0,7	2,1			60,0 m ü NN
GEN 4	III	0,7	2,1			60,0 m ü NN

ERLÄUTERUNGEN

- HÖHENLINIEN
- FLURGRENZE VORHANDEN
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- 12 — VORHANDENE WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- × — VORH. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- •46.55 müNN HÖHENPUNKT

1. BESTANDTEILE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
1.1. DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
2. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:
2.1. BEGRÜNDUNG

ÄNDERUNGEN

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNG VON

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

STADT PORTA WESTFALICA

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte"

M 1:1.000

GEMARKUNG NEESEN
FLUR 6 TLW.
GEMARKUNG LERBECK, FLUR 4

DIE DARSTELLUNGEN DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST	DER PLAN IST ENTWORFEN UND ANGEFERTIGT AM VON	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT PORTA WESTFALICA VOM 24. JUNI 1996 AUFGESTELLT WORDEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEM § 3(2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT VOM 07.08. BIS 16.09.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER STADT PORTA WESTFALICA AM 30. SEP. 1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 27. NOV. 96 ANGEZEIGT WORDEN. SIEHE VERFÜGUNG der Bezirksregierung VOM 25. FEB. 97	DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM §12 DES BAUGB ERFOLGTE AM 12. März 1997 DER PLAN LIEGT AB 12. März 1997 ÖFFENTLICH AUS	DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM OFFENLEGUNGSPLAN VOM WIRD BESCHEINIGT
Dipl.-Ing. Wiegers Öff. best. Vermessungsingenieur MINDEN, DEN 30. OKT. 1996 Wiegers ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.	Dipl.-Ing. Wiegers Öff. best. Vermessungsingenieur MINDEN, DEN 30. OKT. 1996 Wiegers ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.	STADTPLANUNGSAMT 61 PORTA WESTFALICA	STADT PORTA WESTFALICA PORTA WESTFALICA, DEN [illegible] BÜRGERMEISTER	STADT PORTA WESTFALICA PORTA WESTFALICA, DEN 07. NOV. 1996 STADTDIREKTOR	STADT PORTA WESTFALICA PORTA WESTFALICA, DEN 13. NOV. 1996 BÜRGERMEISTER	Detmold, den 25. FEB. 97 Az. 35.21.11-608/N.6 Bezirksregierung Detmold Im Auftrag	STADT PORTA WESTFALICA PORTA WESTFALICA, DEN 12. März 1997 STADTDIREKTOR	PORTA WESTFALICA, DEN STADTDIREKTOR