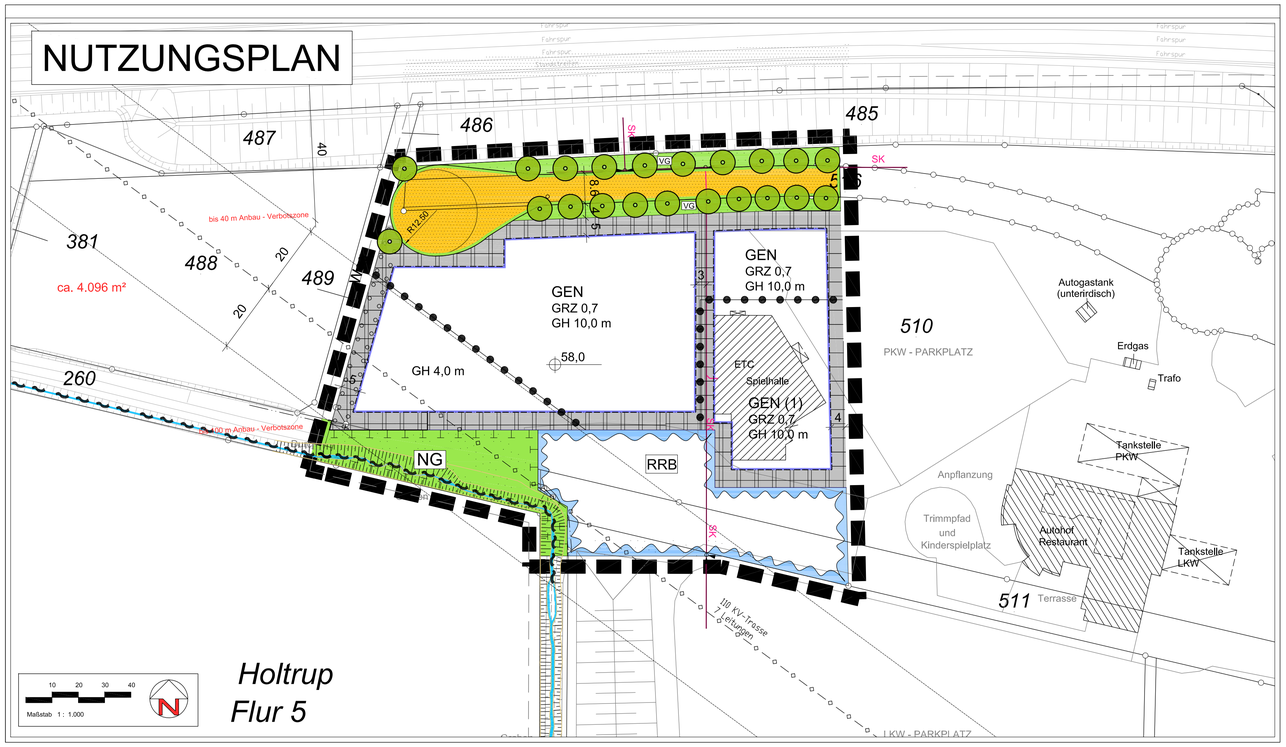
NUTZUNGSPLAN



Planzeichenerklärungen, textliche Festsetzungen und Anmerkungen

1. Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereichs

Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

GEN — **Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet**
gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO

Im nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet (GEN) sind die nachstehend aufgeführten Nutzungen aus der Abstandsklasse 7 der Abstandliste zum Abstandserlass NRW ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebietent und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" vom 12.10.2007 - MBI.NRW.2007.S.659") in seiner jeweils aktuellen Fassung zulässig:

- lfd.-Nr. 205 Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schleifereien
- lfd.-Nr. 207 Autolackierereien einschließlich Karosseriebau
- lfd.-Nr. 219 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- lfd.-Nr. 220 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- lfd.-Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen

Weiterhin sind allgemein zulässig:
- Kraftfahrzeug-Waschanlagen, Autovermietungen, Abschleppdienste und LKW-Fahrschulen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:
- Einzelhandel
- Sexshops, Bordelle und artverwandte Betriebe
- Betriebsbedingte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Diskotheken

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Ein Entertaiment-Center (Spielothek) mit einer Grundfläche von insgesamt 875 m² auf der mit GEN (1) bezeichneten Teilfläche
- Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Teilen

3. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -20 BauNVO

0.7 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GH 10,0 — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Im Bereich der Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsleitung ist eine max. Gebäudehöhe von 4,0 m zulässig. Eine ausnahmsweise Überschreitung ist mit dem Betreiber der Leitung im Einzelfall abzustimmen. (Siehe hierzu auch Hinweise Punkt 3)

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

oberer Bezugspunkt:

- Die Oberkante der Dachhaut vom First (Firstabdeckung) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

unterer Bezugspunkt:

58,0
- Bezugshöhe von NN-Höhe 58,0 m. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch im Flächenumfang untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. installationstechnische Bauteile, Leitungen, Lüftungsanlagen und dergleichen) und durch Werbeanlagen um maximal 2,0 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 -23 BauNVO

Baugrenze

5. Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze
gemäß § 9 (1) 4, 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (öffentlich)

6. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

110 kV-Trasse 7 Leitungen — Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich 20,00 m beidseitig der Trassenachse (110-kv Leitung 161/162 Veltheim-Rehme) dürfen Hochbauten bis 4,00 m über dem natürlichen Geländerverlauf errichtet werden. Eine Überschreitung dieser max. Gebäudehöhe bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsträgers und ist im Detail mit dem Unternehmen abzustimmen (siehe Hinweise).

Laut Abstandserlass (RdErl. des MUNLV vom 6.6.2007) ist gemäß § 1 Abs. 5 Nr 1 Bau GB ein Schutzabstand - senkrecht gemessen von der Trassenachse - von 10 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet werden, die für den dauerhaften Aufenhalt von Menschen bestimmt sind.

7. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

VG — Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün

Ausnahmsweise sind innerhalb der als Verkehrsgrün- / Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen Grundstückszufahrten zulässig.

NG — Naturnahe Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

RRB — **Regenrückhaltebecken mit Vorklärung des Regenwassers**

Gewässerverlauf gemäß Fachplanung

9. Flächen zum Anpflanzen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB

Anzupflanzende Bäume

Zur äusseren Eingrünung sind in den als Verkehrsgrün (VG) bzw. in den als Pflanzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Flächen insgesamt 21 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die konkreten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Begrünung der PKW-Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigem Raster zu begrünen. Jeweils nach 6 angefangenen ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Für alle Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baumartenaus der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung in der Qualität Hochstamm zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bepflanzungsflächen

Die im Plan entsprechend umgrenzten Flächen sind zur äusseren Eingrünung des Plangebietes als Grünflächen anzulegen.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die umgrenzten Flächen sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die umgrenzten Flächen sind als Ausgleichsflächen für die zulässigen baulichen Nutzungen festgesetzt.

Hinweise zu den Punkten 9+10:

Bei Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone der 110kv Leitung sind die Hinweise unter Punkt 3 zu beachten

Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

Baumarten **I.** Ordnung Mindestgröße: 2xv 150/200	Baumarten **II.** Ordnung Mindestgröße: 2xv 125/150 * 2xv 150/200	Straucharten Mindestgröße: 2xv 60/100
Pflanzennamen		
Spitzahorn	Feldahorn	Kornelkirsche
Bergahorn	Moorbirke*	Hartriegel
Schwarzerle	Hainbuche	Weißdorn
Stieleiche	Eberesche	Gem. Heckekirsche
Winterlinde	Traubenkirsche	Schlehe
Vogelkirsche		Hundsrose
Esche		Gem. Schneeball
		Hasel
		Hirschholunder

11. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig

- an den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen zugewandten Seiten der baulichen Anlagen,
- als Hinweisschilder z. B. für Zu- und Abfahrten für den Suchverkehr.

Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

12. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

SK — Schmutzwasserkanal

498/1 / 498/11 — Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer

Böschungsfläche

+ 64.38 — Höhe in m ü.N.N.

Hinweise:

1. **Kampfmittel**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. (Tel: 05231 / 71-0)

2. **Bodendenkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metalfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. **Schutzstreifen 110-kV Hochspannungsleitung**

Das Flurstück 209/1, 490/1, Flur 6, Gemarkung Vennebeck wird von der 110-kV Leitung 161/162 Veltheim - Rehme überspannt. Der Schutzstreifen bei dieser Leitung beträgt 20 m beidseitig der Leitungsachse.
Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Unter Berücksichtigung der Topographie und der Mastenkonfiguration können sich abweichende Abstände ergeben.
Bis zu einem Umkreis von 15 Metern des Mastmittelpunktes darf nicht gebaut, sowie Rohrsysteme verwendet werden. Eine Zuwegung zum Hochspannungsmast ist einzuplanen bzw. freizuhalten.
Im Schutzstreifen sollten nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen gepflanzt werden. Sollte es zu einer Bebauung auf dieser Fläche kommen, sind die Gebäude mit harter Bedachung nach DIN 4102 auszuführen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungsträger (E.ON Westfalen Weser AG) zu beteiligen.

Bei Dachneigungen
- größer als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 3,0 Meter
- kleiner als 15 Grad, ist der Sicherheitsabstand von mind. 5,0 Meter

einzuhalten.
Sollte die Bedachung nicht nach DIN 4102 ausgeführt werden ist ein Abstand zur Leitung von 11 Meter einzuhalten.

Kommt es im Leitungsbereich zu einer Bebauung benötigt der Energieversorgungsträger für seine Stellungnahme folgende Sachverhalte:
1. EOK ü NN
2. Bauhöhe des Gebäudes
3. Bedachung des Gebäudes
4. Dachneigung
5. Lageplan mit genauer Lage des Gebäudes sowie Maßangaben.

Aus Sicherheitsgründen sind bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung die MIndestabstände zu unter Spannung stehenden Freileitungen einzuhalten. Die nachstehenden jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen sind zu beachten:
- insbesondere die VDE-Bestimmung 0105
- die UVV-BGV A3 (ehemals VBG 4 "Elektrische Anlagen")
- und die UVV-BGV C22 (ehemals VGB 37 "Bauarbeiten")

beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen.
Bei der Aufschüttugn und Lagerung von Erdmassen ist insbesondere die EN-DIN 50341 mit dem dort beschriebenen Sicherheitsabstand zu beachten. Darüber hinaus sind Aufschüttungen im Schutzbereich der Freileitung mit dem Energieversorgungsträger abzustimmen.
Der Einsatz von Kränen im Schutzstreifen der Leitung ist nur eingeschränkt möglich.
Gegebenfalls kann nach frühzeitiger Abstimmung mit dem Energieversorgungsträger eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen.

4. **Werbeanlagen an der Autobahn**

Entlang der Autobahn sind in der Anbauverbotszone (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) und in der Anbaubeschrämkungszone (40- 100 m vom befestigten Fahrbahnrand) die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geltenden Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit / Errichtung von Anlagen der Außenwerbung zu beachten. Auch über die 100 m Zone hinaus können Werbeanlagen unzulässig sein, daher ist hier bei Antragsverfahren die Bezirksregierung zu beteiligen.

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

_____ , den _____

_____
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 08.12.2008 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung haben vom 08.01.2009 bis 12.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____ _____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2BauGB 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 bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1316) 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), der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____ _____
Der Bürgermeister

Kreis Minden-Lübbecke

Stadt
PORTA WESTFALICA

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "ARAL AUTOHOF AN DER A2"

Als nicht vorhabenbezogener B-Plan gem. § 8 BauGB

SATZUNG NUTZUNGSPLAN

