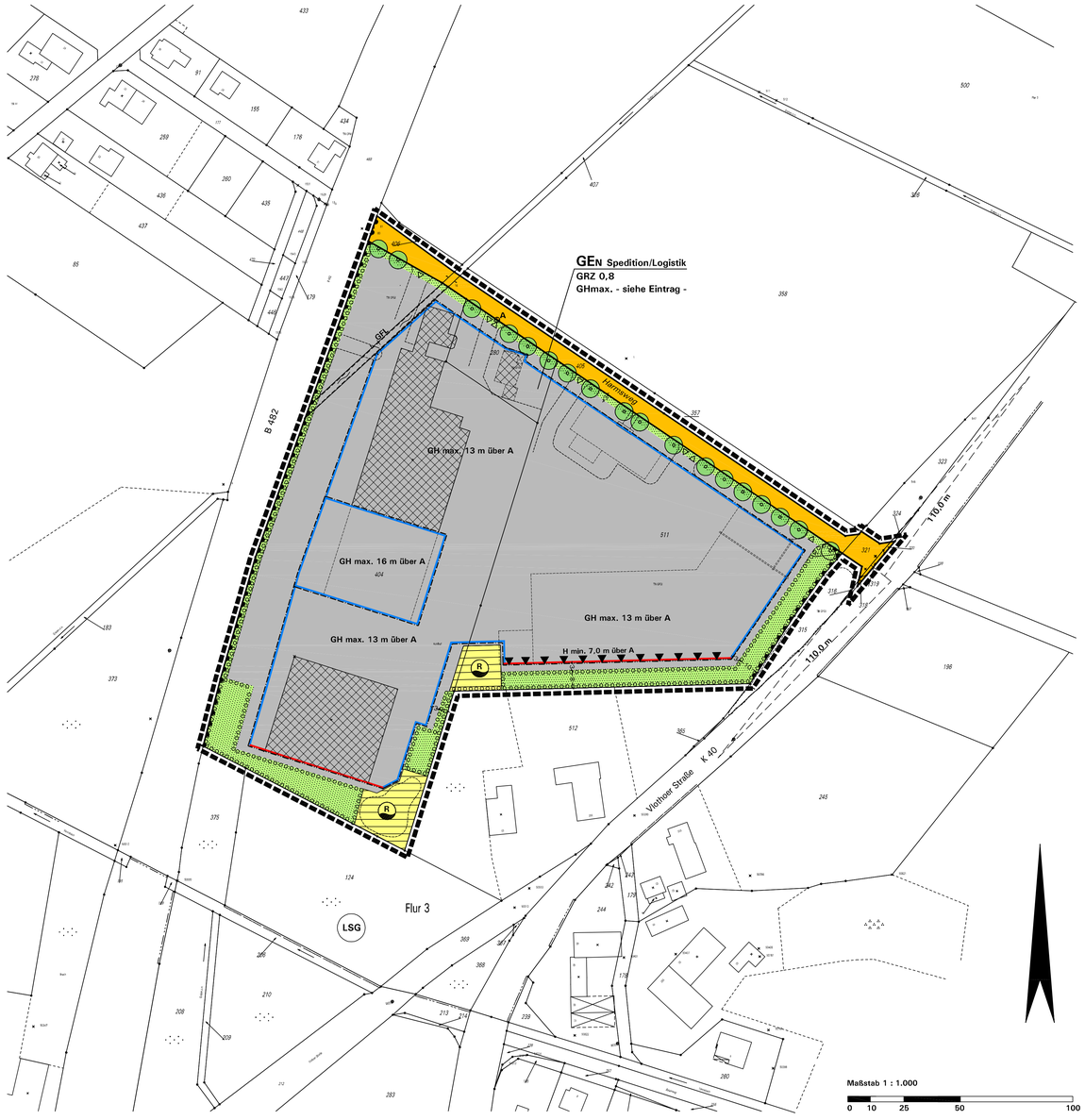
STADT PORTA WESTFALICA:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"Gewerbegebiet Harmsweg"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), hier insbesondere: Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan".

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV ´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit § 9(4) BauGB.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO und gemäß § 12(3) BauGB

GEn Spedition/Logistik

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

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB: zulässig ist ein Speditionsbetrieb mit Logistik/Distribution und mit begleitenden Dienstleistungen und Einrichtungen (siehe textliche Festsetzung D.1)

GRZ 0,8

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,8

GH ... m über A

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (=oberster Dachabschluss) in Meter über Bezugspunkt A

A

Bezugspunkt A = Höhenlage Harmsweg im Bereich der bestehenden Hauptausfahrt (siehe Plankarte)

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

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

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

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsflächen

Anschluss an Verkehrsflächen: entlang B 482 und K 40 sind jeweils Ein-/Ausfahrten und Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB (siehe D.3)

Kennzeichnung der Baulinie mit geschlossener Hallenwand

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. gemäß § 9(1)25 BauGB (siehe D.4)

Anlage standortheimischer, geschlossener Baumhecken und von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhaltender Pflanzstreifen

Anpflanzung standortheimischer Bäume mit einheitlicher Artenwahl und von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhaltender Pflanzstreifen entlang des Harmsweges gemäß Festsetzung D.4.1 (3 m breit)

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB),

R

Rückhaltefläche für Regenwasser und Feuerlöschwasserteich (Doppelsignatur auf dem Betriebsgelände)

GFL

Verrohrte Grabenparzelle Flst. 407 tlw., Betretungs- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltspflichtigen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

10

Maßangaben in Meter

8. Nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweis:

LSG

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Hausberger Hügel- und Bergland" an.

C. Kartengrundlage und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Bestandsgebäude der Fa. Schröder Spedition GmbH

Gebäude Harmsweg Nr. 1 der Fa. Schröder Spedition GmbH (nachrichtlich nach der analogen Liegenschaftskarte vom 22.10.2003)

geplante Gebäude der Fa. Schröder Spedition GmbH

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

bestehende und geplante Einfahrten bzw. Ein-/Ausfahrten

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO und gemäß § 12(3) BauGB

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

1.1 Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, hier mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12(3) S. 2 BauGB für den vorhandenen Speditionsbetrieb:

a) Zulässig sind: Speditionsbetrieb einschließlich Logistik-/Distributionsleistungen mit begleitenden Dienstleistungen und Einrichtungen/Anlagen, Zollamt sowie Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/-leiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB für sonstige Gewerbebetriebe:
Ausnahmsweise können ggf. Betriebe und Anlagen gemäß Abstandsliste NRW 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBL. NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten wie folgt zugelassen werden:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII (lfd. Nr. 154 bis 212);
- mit (*) gemäß Punkt 2.2.2.4 des Abstandserlasses gekennzeichnete Betriebe der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 79 bis 152; Nr. 153 *Spedition* bereits zulässig gemäß a);
- weitere Betriebe und Anlagen können ggf. zugelassen werden, wenn sie nachweislich in ihrem Störgrad gleich zu beurteilen und im Umfeld verträglich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung und Baulinien (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhenmaße und Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB i.V.m. § 16(6) BauNVO:
Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen und sonstige betriebsbedingte Anlagen können ggf. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen als Ausnahme zugelassen werden.

2.2 Ausnahmen nach § 31(1) BauGB von der gekennzeichneten Baulinie im Südosten:
Die aus Schallschutzgründen festgesetzte Hallenaußenwand kann z.B. aus betriebsbedingten oder brandschutztechnischen Gründen von der Baulinie im Südosten um bis zu 10 m zurückweichen, wenn der Schallschutz gemäß Festsetzung D.3 gesichert ist.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9(1) Nr. 24 BauGB - hier vorhabenbezogene Lärmschutzvorkehrungen (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung Nr. 02 5167 191, Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, Januar 2003)

3.1 Hallenbau an der gekennzeichneten Baulinie im Südosten:
Entlang der gekennzeichneten Baulinie an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Hallenwand als geschlossene Fassade ohne Fenster-, Tor- und Türöffnungen (ausgenommen notwendige Fluchttüren, feststehende Lichtbänder o.ä.) oder eine entsprechende Kombination Hallenwand/Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 7 m über Hoffläche/Betriebsgelände - gemessen auf der Nordseite der Halle in der Hallenmitte - als Schallschutzmaßnahme zu errichten.
Für Büro- und Sozialräume können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund der konkreten Betriebsplanung gutachterlich nachgewiesen ein ausreichender Schallschutz gegenüber dem südlichen Wohnhaus im Außenbereich dauerhaft gesichert ist.

3.2 Nachtverladung und Ausstattung der Lieferrampen:
Lieferrampen, über die eine nächtliche Verladung erfolgt, sind mit Torrandabdichtungen auszurüsten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch Abschirmung aufgrund der Lage zwischen den Gebäuden ein ausreichender Schallschutz gegenüber den umgebenden relevanten Wohnnutzungen im Außenbereich und in Wohngebieten gegeben ist.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume (Stammumfang mind. 14-16 cm) entlang des Harmsweges mit zwingend einheitlicher Artenwahl. Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 4 m verschoben werden. Bei Abgängen ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Nebenanlagen, Stellplätze etc. sind mit Ausnahme von Einfriedungen und notwendigen Zufahrten im gekennzeichneten 3 m breiten Streifen unzulässig.

4.2 Heckenpflanzungen: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene Baumhecke (keine Schnitthecke, zur Ausführung und Artenwahl siehe Punkt G. Pflanzliste); mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen. Nebenanlagen, Stellplätze etc. sind mit Ausnahme von Einfriedungen im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, ergänzende Regelungen an der B 482:
Entlang der B 482 sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge für Fußgänger/Radfahrer unzulässig. Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind lückenlose Einfriedungen vorzusehen.

5.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Neufassung vom 25.06.1995, GV.NW S. 926) i.V.m. § 9(4) BauGB auf dem Firmengelände zurückzuhalten und anteilig zu versickern, soweit nicht als Brauchwasser genutzt. Der Überlauf kann auf den natürlichen Geländeabfluss gedrosselt in Abstimmung mit der Stadt in die Vorflut eingeleitet werden.

E. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB mit unmittelbarer Geltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen

1.1 Dachgestaltung: Für die Dacheindeckung sind atypische Dachfarben wie blau, grün, gelb und weiß unzulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

1.2 Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen:

a) Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Aufstellung von **Werbetafeln** mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig.

b) Die Zulässigkeit von **Werbeanlagen als Eigenwerbung** für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:
- Auf dem Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage im Einfahrtsbereich zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Diese freistehende Werbeanlage 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.

c) Ausnahmsweise können je Baugrundstück maximal 5 **Fahnenmasten** zugelassen werden.

Hinweis: gemäß § 9(6) FStrG sind entlang der B 482 Werbeanlagen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Minden. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Begrünung von ebenerdigen Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:
Nach jeweils 6 angefangenen Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 14-16 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2.2 Einfriedungen sind in einem 5 m breiten Streifen entlang des Harmsweges nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straße abgesetzt sind.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Hinweis auf die Vorbelastung durch die B 482 im Sinne des § 9(5) BauGB: Das Plangebiet ist durch von der B 482 ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Bei Planung von weiteren betriebsgebundenen Wohnungen sind entsprechende Abstände, Abschirmungen durch Hallen und Schutzmaßnahmen zu beachten.

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 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. Das Amt für Bodendenkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich unter Angabe der ausführenden Firma von den Erdarbeiten zu benachrichtigen.

3. Bombenblindgänger: Die Auswertung der vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Detmold hat ergeben, dass das Umfeld erheblich bombardiert worden ist. Da in unmittelbarer Nähe Bombenblindgänger bereits geborgen worden sind bzw. da eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle zu erkennen ist, ist ein systematisches Absuchen erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung eine Betretungserlaubnis vorzulegen. Dieses ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

4. 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 unverzüglich zu verständigen.

G. Pflanzliste

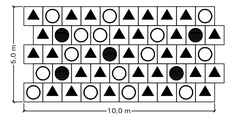
Artenwahl und Pflanzschemata für die Gehölzstreifen sind im Einzelfall auf die Bodenverhältnisse abzustellen und mit der Stadt Porta Westfalica abzustimmen. Die Pflanzung hat fachgerecht im Dreiecksverbund, d.h. „auf Lücke" zu erfolgen und ist etwa in den ersten 3 Jahren - je nach Standort - von hohem Gras-/Krautwuchs freizuschneiden. Die einzelnen Straucharten sind möglichst in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Eine regelmäßige Anwuchskontrolle ist erforderlich. Nachfolgende heimische Gehölze sind vorrangig zu verwenden:

- Baumarten I. Ordnung:		**- Baumarten II. Ordnung:**	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudo-platanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Vogelkirsche	Prunus avium		
Winterlinde	Tilia cordata		

- Straucharten:			
Berberitze	Berberis vulgaris	Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea	Stechpalme	Ilex aquifolium
Hundsrose	Rosa canina	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

- 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 tricu.

Beispielhaftes Pflanzschema für eine 5 m breite Heckenpflanzung:



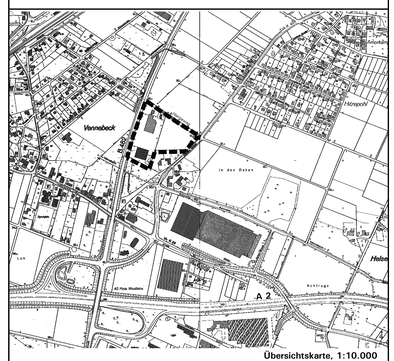
5 m breiter Gehölzstreifen

10 % Baumarten I. Ordnung
30 % Baumarten II. Ordnung
60 % Straucharten

Baumarten I. Ordnung
Baumarten II. Ordnung
Straucharten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 *„Gewerbegebiet Harmsweg"* beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieser Grundlage nach BauGB, BauNVO und BauO NRW. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 3 der Gemarkung Vennebeck die Flurstücke 280, 404, 511, 407 tlw. der Fa. Schröder Spedition GmbH sowie den Harmsweg (Flurstücke 318, 319, 320, 321, 405) als Erschließungsstraße, der im Sinne des § 12(4) BauGB einbezogen wird.

STADT PORTA WESTFALICA:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„Gewerbegebiet Harmsweg"



0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 106 cm x 72 cm Nord

Vorhabenträger: Fa. Schröder Spedition GmbH, Harmsweg 1, 32457 Porta Westfalica	
Bauleitplanung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann Tischmann, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	**Planungsstand:** Februar 2004 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	**Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB**	**Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB**	**Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB**	**Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**	**Plangrundlage**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Porta Westfalica am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Porta Westfalica, den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Porta Westfalica, den .... Bürgermeister	Der vorhabenbez. Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Porta Westfalica, den .... Bürgermeister	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Porta Westfalica gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Porta Westfalica, den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Porta Westfalica, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 18.12.2002 (bzgl. Bebauung) 18.12.2002 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) – geometrisch eindeutig. Minden, den *04.02.2004* Kreis Minden- Lübbecke, der Landrat Katster- und Vermessungsamt i.A. *gez. Kleine* *DS.*

.... Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....
Bürgermeister