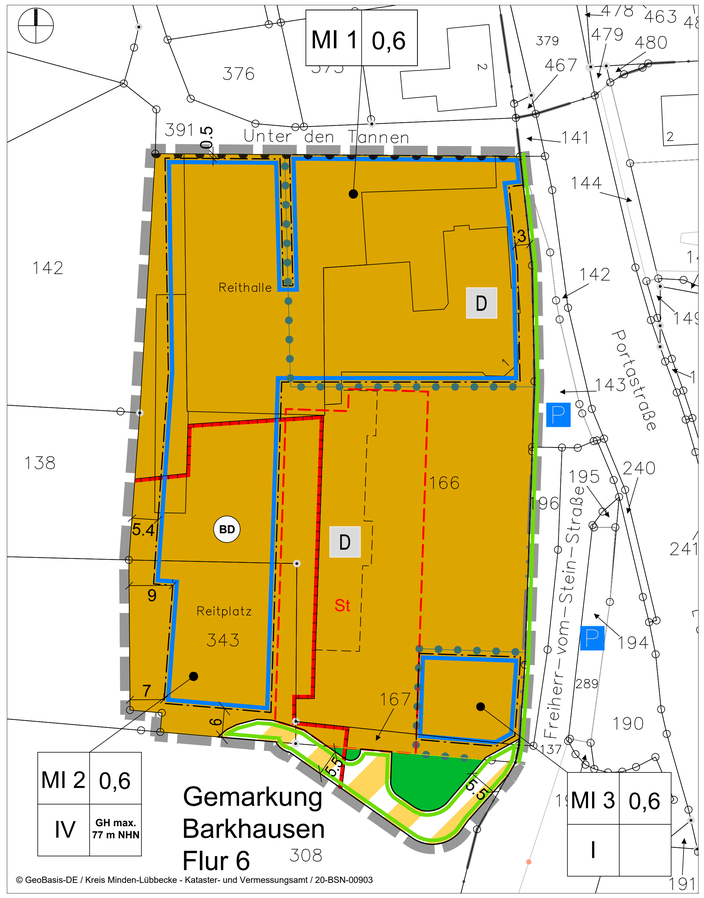
TEIL A
PLANZEICHNUNG

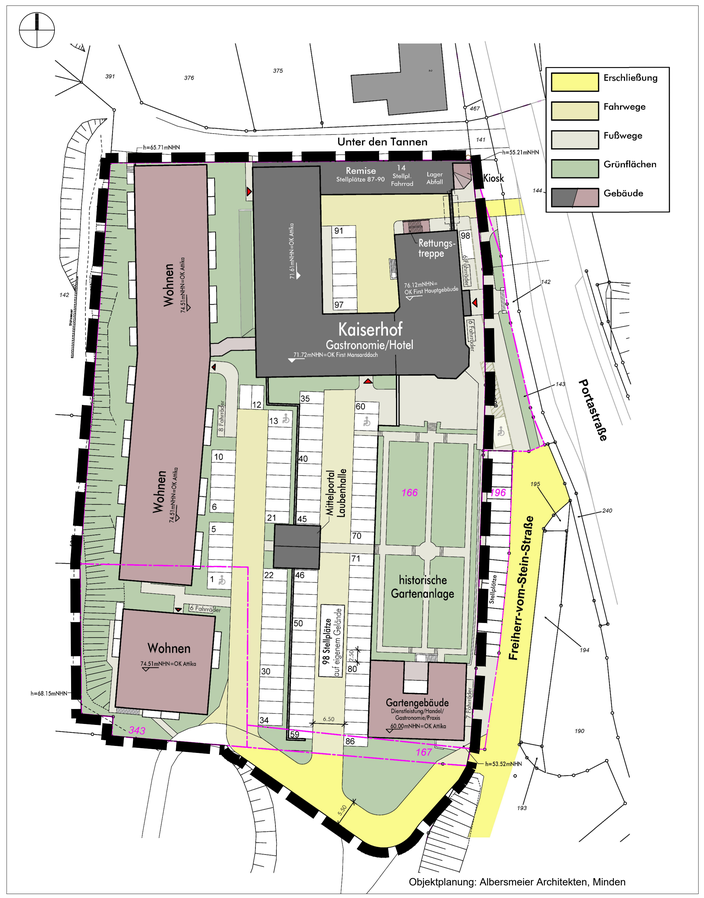
M 1 : 500



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 20-BSN-00903

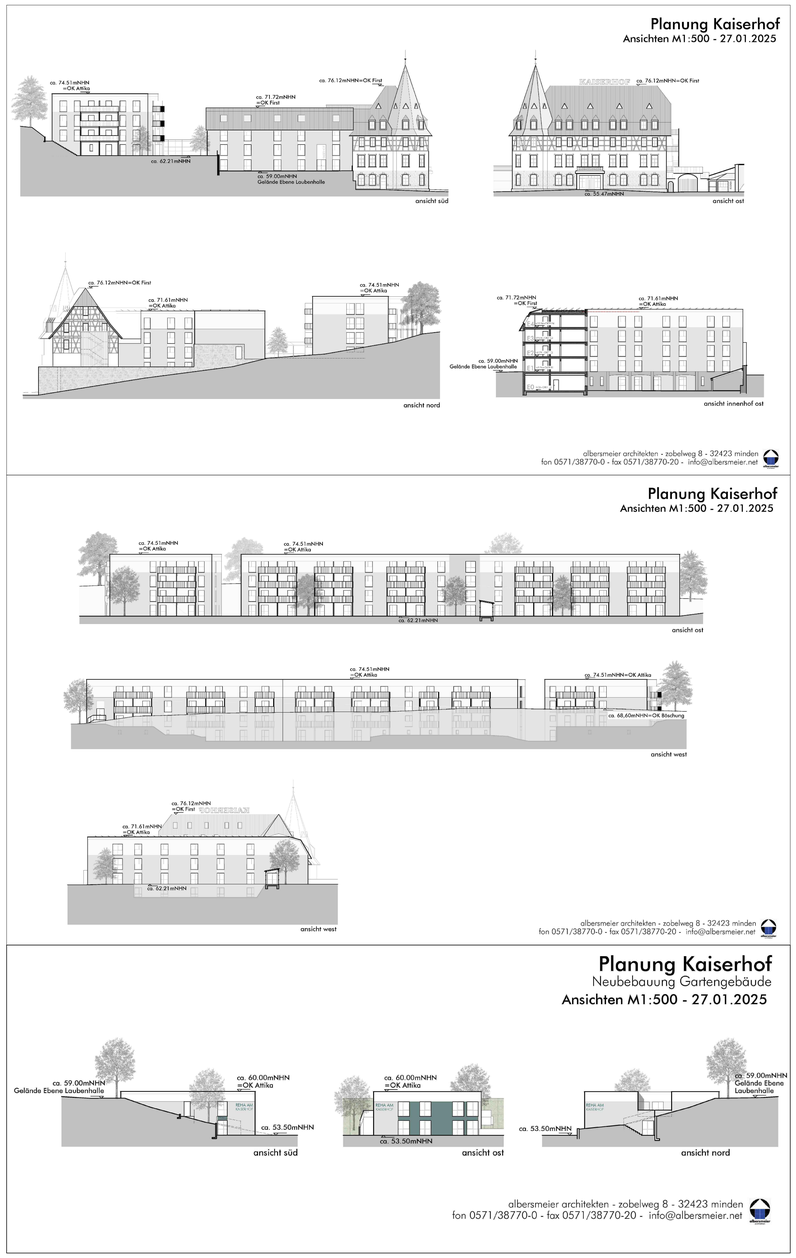
TEIL B
Vorhaben- und Erschließungsplan- Lageplan

M 1 : 500



Objektplanung: Albersmeier Architekten, Minden

Vorhaben- und Erschließungsplan- Ansichten (unmaßstäbliche Abbildung)



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage **Gemarkung: Barkhausen** **Flur: 6** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 10.435 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 500	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972655-95 Fax. 0571 972655-98 Minden, den 10.07.2025 O. Schramme	Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 05.05.2020) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den 10.07.2025 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 22.07.2022 bis zum 26.08.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin	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 __.__.____ Die Bürgermeisterin	Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin	4. Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass die Planausfertigung mit dem Satzungsplan (1. Ausfertigung) übereinstimmt. Porta Westfalica, den __.__.____ Die Bürgermeisterin

TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — **Mischgebiet** (gem. § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,6 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

z.B. IV — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

GH max. 77 m NHN — **max. Gebäudehöhe in Normalhöhennull (NHN)** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche

St — **Fläche für Stellplätze, privat**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

3,0 — **Bemaßung in Meter**

D — **Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt** (gem. § 9 (6) BauGB)

BD — **Bodendenkmal,** DKZ 3719,0353 (Ehemaliges KZ-Außenlager "Porta" / "Barkhausen")

Fläche für Wald (gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (5) BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des MI 1 und MI 2 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Innerhalb des MI 3 sind die gleichen Nutzungen wie in MI 1 und MI 2, mit Ausnahme der Wohngebäude, zulässig.

(3) Die gem. § 6 (2) u. (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 im MI 1, MI 2, und MI 3 nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 (1) BauNVO)

(1) Innerhalb des MI 2 wird die maximale Gebäudehöhe (GH max) auf 77 m NHN begrenzt.
(2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.
(3) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert.

§ 3 Baugrenze

Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

§ 4 Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume i.S.d. der DIN 4109 auf Grundlage der "Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Kaiserhof" der Stadt Porta Westfalica", Wenker & Gesing, Gronau, 26.04.2022 vorzusehen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

(1) Innerhalb des MI 2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit extensivem Gründach mit einer Substratstärke von mind. 12 cm auszuführen.

(2) Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mind. 25 standortheimische, mittelkronige Laubbäume, Stu. 14-16 cm und mind. 8 standortheimische kleinkronige Laubbäume, Stu. 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

§ 6 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag (gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB verpflichtet.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Im südlichen Bereich des Baugebietes liegt das unter Denkmalschutz stehende Bodendenkmal DKZ 3719,0353 (KZ-Außenlager „Porta/Barkhausen"). In diesem Bereich wird bei Veränderungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW benötigt.
Für die übrigen unbebauten Flächen des Plangebietes ist eine archäologische Prospektion erforderlich. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind in beiden Fällen gem. § 29 DSchG NRW vom Investor / Bauträger zu tragen.
Unabhängig davon gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

Klimaschutz
Gemäß dem CO_2-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Porta I". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Erzbergbau Porta-Damme AG in Minden. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

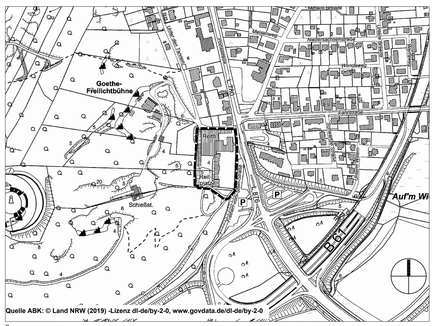
Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

DIN-Normen
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Kaiserhof" der Stadt Porta Westfalica", Wenker & Gesing, Gronau, 26.04.2022 bei der Stadt Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica zu den Dienststunden eingesehen werden.

Beleuchtung
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe bis 2.200 Kelvin) zu verwenden. Ein Abstrahlen von Lampen in den Wald hinein sowie die Verwendung von nach oben gerichteten Leuchten ist zu vermeiden.

Artenschutz
Alle Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01.11.-15.03. durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist im Zeitraum von einer Woche vor dem geplanten Abriss durch zwei morgendliche Schwärmkontrollen durch eine fachkundige Person an den zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteilen auszuschließen, dass dort eine Quartiernutzung durch Fledermäuse stattfindet.

Baukrane
Das Plangebiet befindet sich in einem Bauschutzbereich der Bundeswehr. Sollten für das Vorhaben Krane aufgestellt werden müssen, so ist dies drei Wochen im Vorfeld zu beantragen.
E-Mail-Kontakt: LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org
Folgende Angaben werden von der Luftfahrtbehörde benötigt: Koordinaten in WGS 84, Arbeitshöhe in Metern über Grund sowie die Standzeit.



Übersichtsplan — **M 1: 5.000**

Stadt Porta Westfalica

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Kaiserhof"

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020, hat der Rat der Stadt Porta Westfalica den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 "Kaiserhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Die Bürgermeisterin

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und die textlichen Festsetzungen (Teil C).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil D).

0.9 stadtplanung