

Kreis Minden-Lübbecke

# STADT PORTA WESTFALICA



## Bebauungsplan Nr. 27 2. Änderung

"Kiekenbrink"

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 202), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

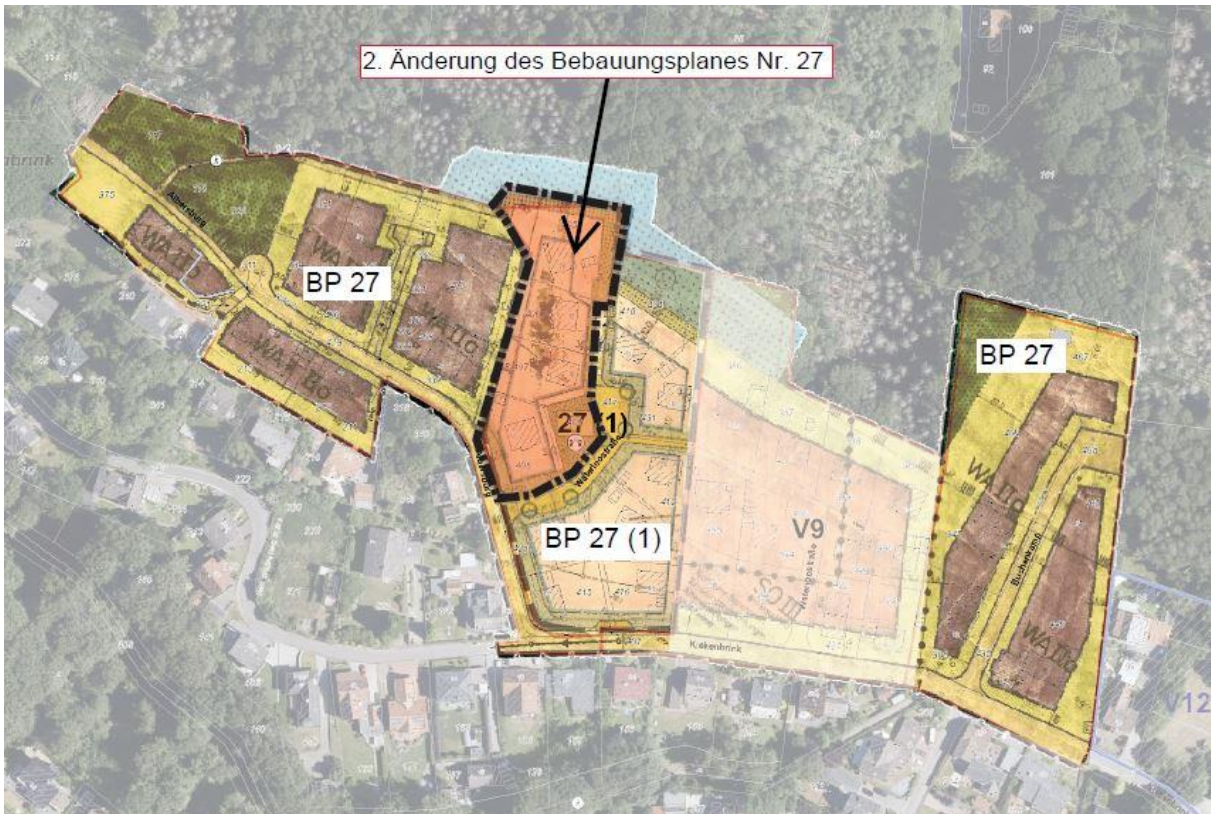
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin

Sachgebiet Stadtplanung

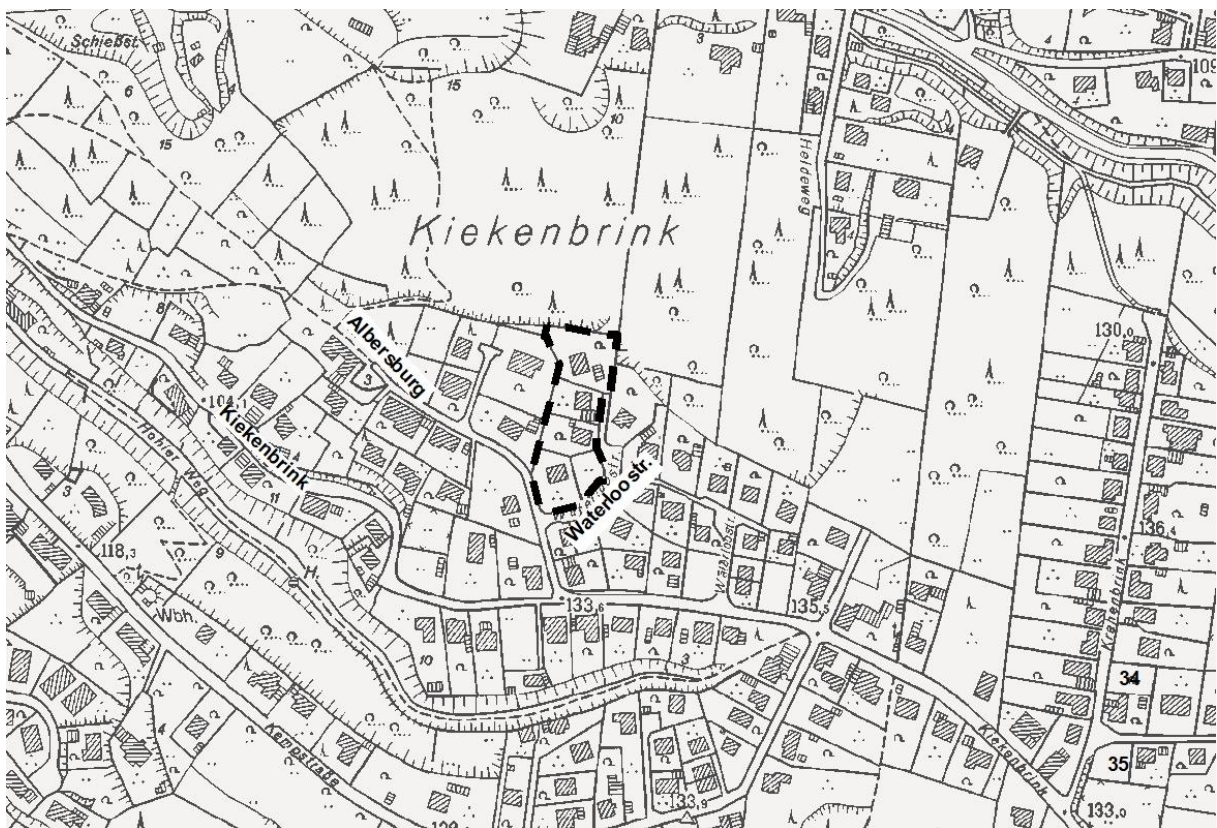
Entwurfsexemplar



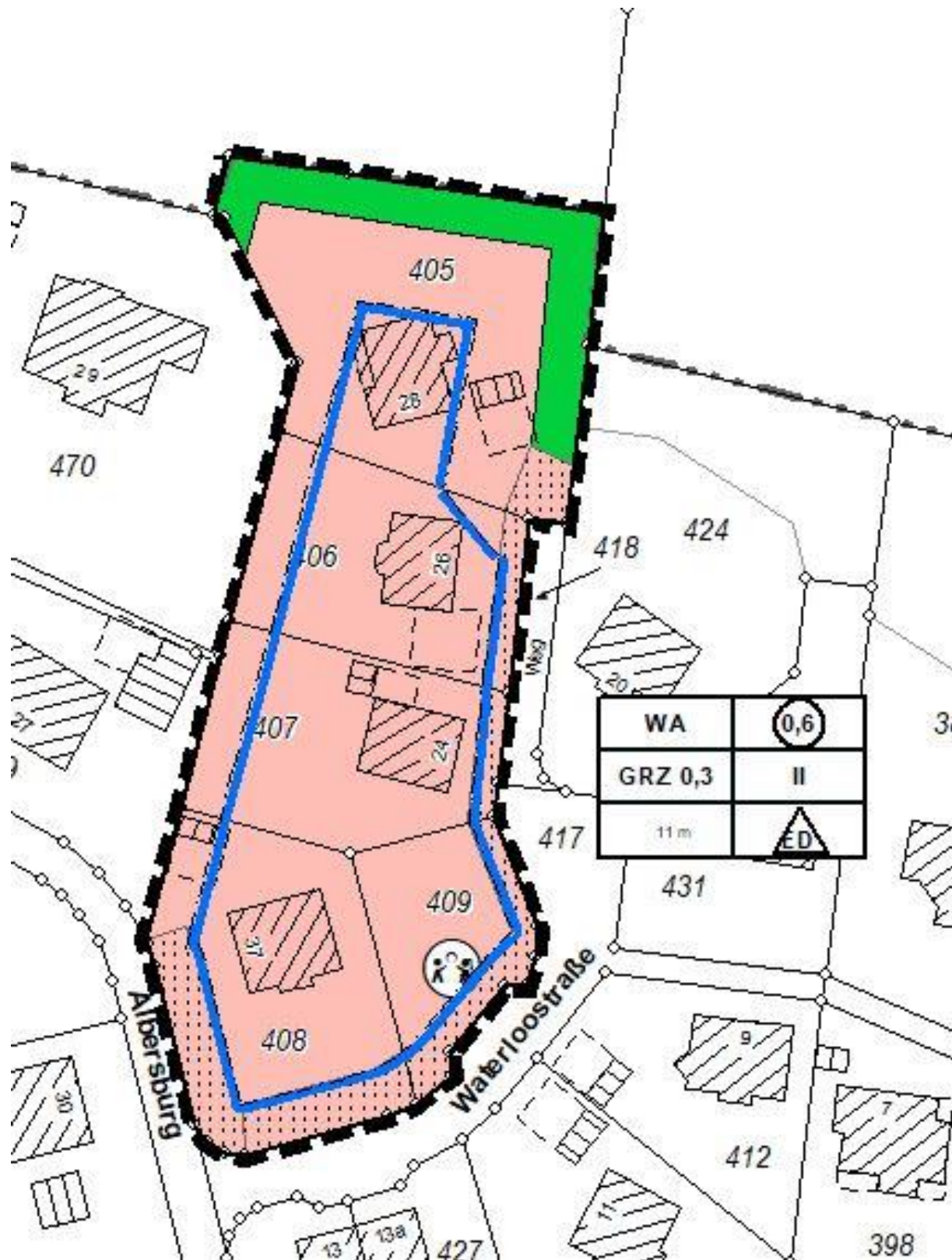
1:1000



Übersichtsplan: Bebauungsplanes Nr. 27 inkl. 1 Änderung „Kiekenbrink“, o.M.



Übersichtsplan: Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiekenbrink“, o.M.

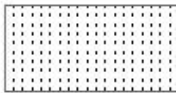


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 und 14 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO)



Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Baugrenze



nur Einzel und Doppelhäuser

11 m

max. Höhe der baulichen Anlagen

## 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Private Grünflächen

## 4. Sonstige Planzeichen und Darstellungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

409

Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)

§ 2 Nebenanlagen, Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Nebenanlagen

Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Flächen (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind mit Ausnahme des Bereiches zwischen der nördlichen Baugrenze und der Waldgrenze untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

(2) Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten): hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Weiterhin sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der Waldgrenze Stellplätze und Garagen nicht zulässig. **Die Anzahl der Stellplätze ist über die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica zu ermitteln.**

§ 3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 (1) BauNVO)  
Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Bezugshöhe für die Gebäude auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken ist jeweils die Oberkante Straßenmitte der fertig ausgebauten Straße.

Die Bezugshöhe für Gebäude auf den über Privatwege erschlossenen Grundstücken ist jeweils die Oberkante des fertig ausgebauten Weges.

#### § 4 Baugrenze

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

#### § 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

##### Grünflächen

Auf den an der Nordseite des Plangebietes umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von mindestens 5 m zur Entwicklung eines Waldrandes Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Sträucher und Heister sind mindestens in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen. Die einzelnen Arten sind in kleinen Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Ein Pflanzschema hierzu ist mit Abgabe des Bauantrages/ der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung (§67 BauO NRW) einzureichen.

##### Bäume 2. Ordnung (2 x v. 125/150)

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Acer campestre   | Feldahorn |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Sorbus aria      | Mehlbeere |

oder hochstämmige Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

##### Sträucher (2 x v. 60/100)

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
|------------------|------------------|

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Corylus avellana   | Haselnus           |
| Crataegus monogyna | Weißdorn           |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Cornus mas         | Kornelkirsche      |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne        |

## Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW 2018)

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### § 2 Dachgestaltung

(1) Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden, wenn Gründächer ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

(2) Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen (z.B. RAL 3001-3003). **Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.**

(3) Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, müssen jedoch 2,50 m vom Giebel entfernt bleiben.

### § 3 Vorgärten und private Freiflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen.

Pro Grundstück ist je 250 m<sup>2</sup> ein Obst- oder ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauernd zu pflegen und zu unterhalten. Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind nur mit Materialien zu befestigen, die eine Abflußbeiwert von max. 0,8 nachweisen.

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

#### § 4 Fassadengestaltung

Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vormauersteine, bossierte Steine und ortsuntypische Fassadenverkleidungen aus Bitumen, Kunststoffen und Klinkersteinen sind nicht zulässig.

#### § 5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S.d. § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

## **HINWEISE**

#### Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können 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. 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](mailto: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 Denk-



malbehörde 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 Abs. 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 Abs. 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/ Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne

Gemäß dem CO<sub>2</sub> -Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird. Gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sind Flachdächer von 0° - 15° zu begrünen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung möglichst abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

#### Löschwasser

Die den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) --Arbeitsblatt W 405- zu bemessen (§ 4 und § 14 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

## Stellplatzsatzung

Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

## 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](mailto:LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org)

Folgende Angaben werden von der Luftfahrtbehörde benötigt:

Koordinaten in WGS 84, Arbeitshöhen in Metern über Grund sowie die Standzeit.