

Kreis Minden-Lübbecke

STADT

PORTA WESTFALICA



Bebauungsplan Nr. 70

"Homanns Kamp" - Hausberge -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

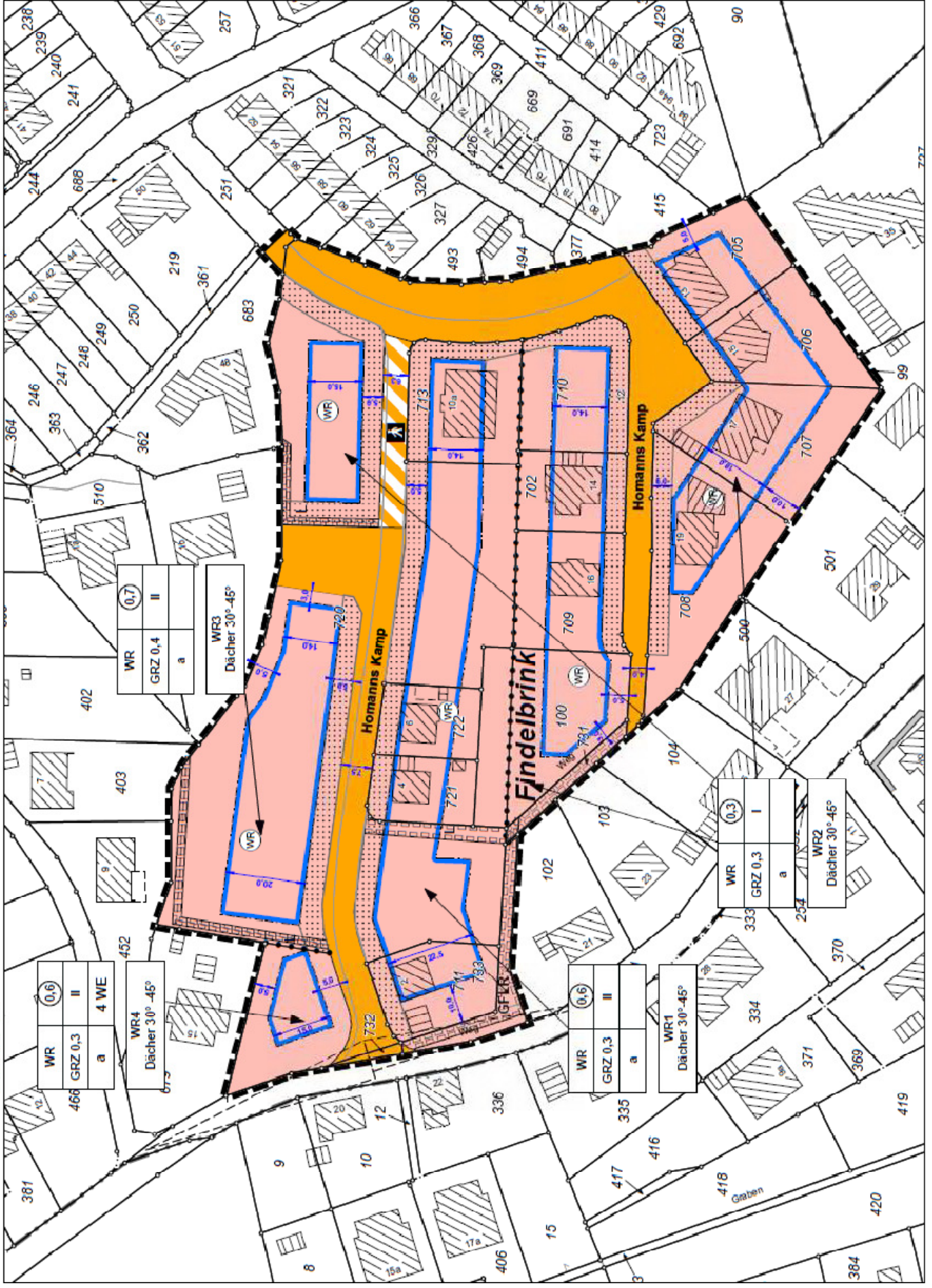
Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Sachgebiet Stadtplanung
Stand Satzungsbeschluss
Stand: Mai 2019

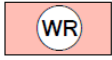


1:1.000



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,6

2.1 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,3

2.5 Grundflächenzahl

II

2.7 Anzahl der Vollgeschosse (Hchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a

3.3. Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

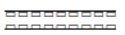


6.1 Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Rad- und Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFLR

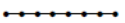
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke 100 und 102

L

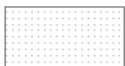
Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.15 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

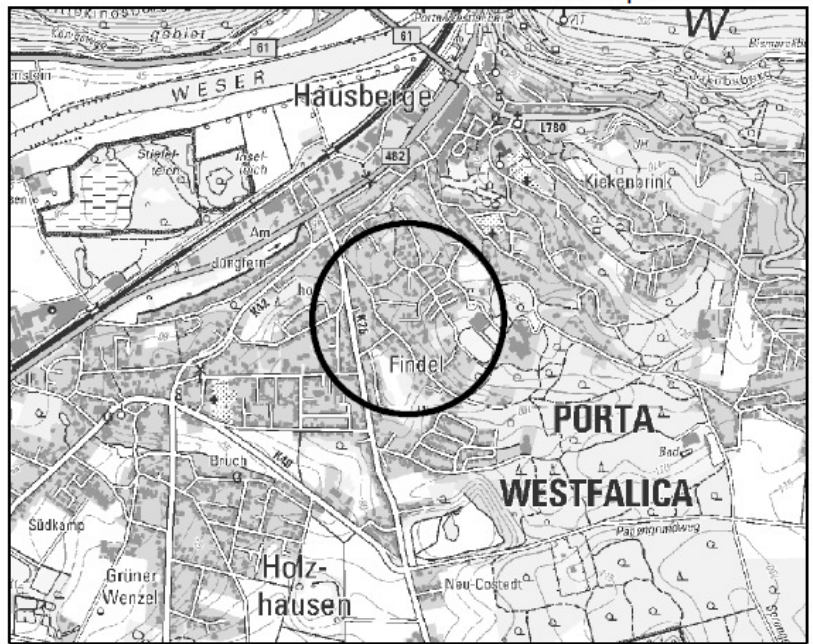


Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen
und Nebenanlagen ("Vorgärten")
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)



Sichtdreiecke

Übersichtsplan 1:25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Im Bereich WR sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude

(§ 3 (2) BauNVO)

Nicht zulässig sind die sonst ausnahmsweise zulässigen folgenden Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 3 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der WR1- und WR2-Gebiete sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, innerhalb des WR4-Gebietes sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des WR3-Gebietes sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Außerdem ist in Wohngebäuden je angefangene 220m² Grundstücksfläche des Gesamtgrundstückes im WR3 maximal 1 Wohnung zulässig (Größe WR3 etwa 2.560m² / 220m² = 11,6 = maximal 12 Wohnungen).

(§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

3. Abweichende Bauweise

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, die Gebäudelänge wird jedoch begrenzt auf maximal 25m.

(§ 22(4) BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen in Meter

a) Bezugshöhe ist im Plangebiet die Oberkante Fahrbahnmitte (Endausbauhöhe) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage). Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

b) Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Höhe des Schnittpunktes der Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Unterkante Sparren.

c) Definition der Traufhöhe für den Sonderfall Staffelgeschoss: Für Staffelgeschosse gemäß § 2(5) Satz 2 BauO NRW gilt als Traufhöhe der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand der Vollgeschosse einschließlich massiver Brüstungsmauern als Fortsetzung der Außenwände (z.B. als Absturzsicherung bei Freisitzen). Geländer und zurückgesetzte Brüstungen werden nicht angerechnet.

d) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5m (talseits) bzw. 5,5 (bergseits).

e) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11m.

(§ 18 BauNVO)

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

(§ 23 (5) BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen; Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis.

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden.

(§ (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB)

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück sind je angefangene 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

A Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
alt. Eibe	(Taxus baccata)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

B Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

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

Dächer

Zulässig sind:

- Dächer mit Neigungen von 30° - 45° und Dacheindeckungen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „schwarz“. Die Oberfläche darf engobiert sein;
- Begrünte Dächer und Dächer für Garagen mit Neigungen von 0° - 30°;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten, die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Einhäufige Pultdächer
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“,
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung,
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung,
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig

Nicht zulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Private Freiflächen

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeneiveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Um einer Verarmung des Bodenhaushaltes sowie einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum vorzubeugen, ist die Anlage von so genannten Kies-, Splitt-, Schotter- oder Steingärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreichs mit Kunststofffolien ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken, Holzzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, zu Fußwegen bis zu 2 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn. Metall- und Kunststoffzäune sind nur dann zulässig, wenn sie sich an Holzzäunen orientieren.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvorpflanzung zulässig.

Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z. B. Igel, Amphibien etc.) sind nach max. 5 m Grundstückslänge Durchschlupföffnungen von mind. 10 cm Durchmesser zu belassen bzw. zu schaffen.

Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

HINWEISE

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

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 Stadt Porta Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie –Amt für Bodendenkmalpflege–, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Der Planbereich liegt über dem auf Toneisensteinen verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“ (zu gewerblichen Zwecken) Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt ein befristetes Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach einem Genehmigungsverfahren erlaubt.

Den Baugrund bilden wechsellagernde Fein- bis Grobsande mit Lagen von Kies und Schluff. Der Baugrund ist daher für Bauvorhaben objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später einzubauen.