

Stadt Porta Westfalica



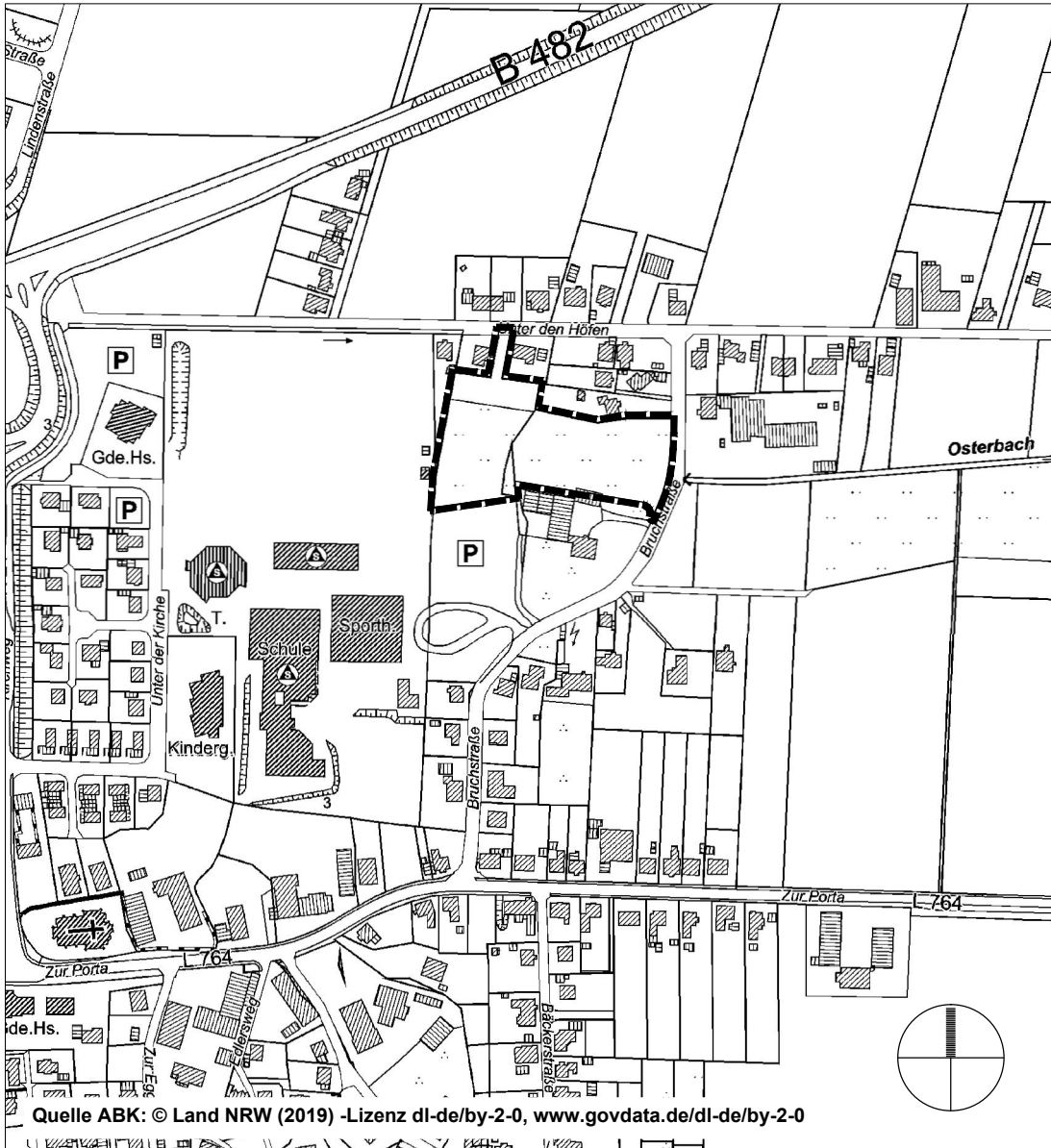
Bebauungsplan Nr. 83 "Unter den Höfen" gem. § 13a BauGB

*Änderungen gegenüber dem Entwurf sind rot und kursiv
gekennzeichnet*

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 4a (3) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Quelle ABK: © Land NRW (2019) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan

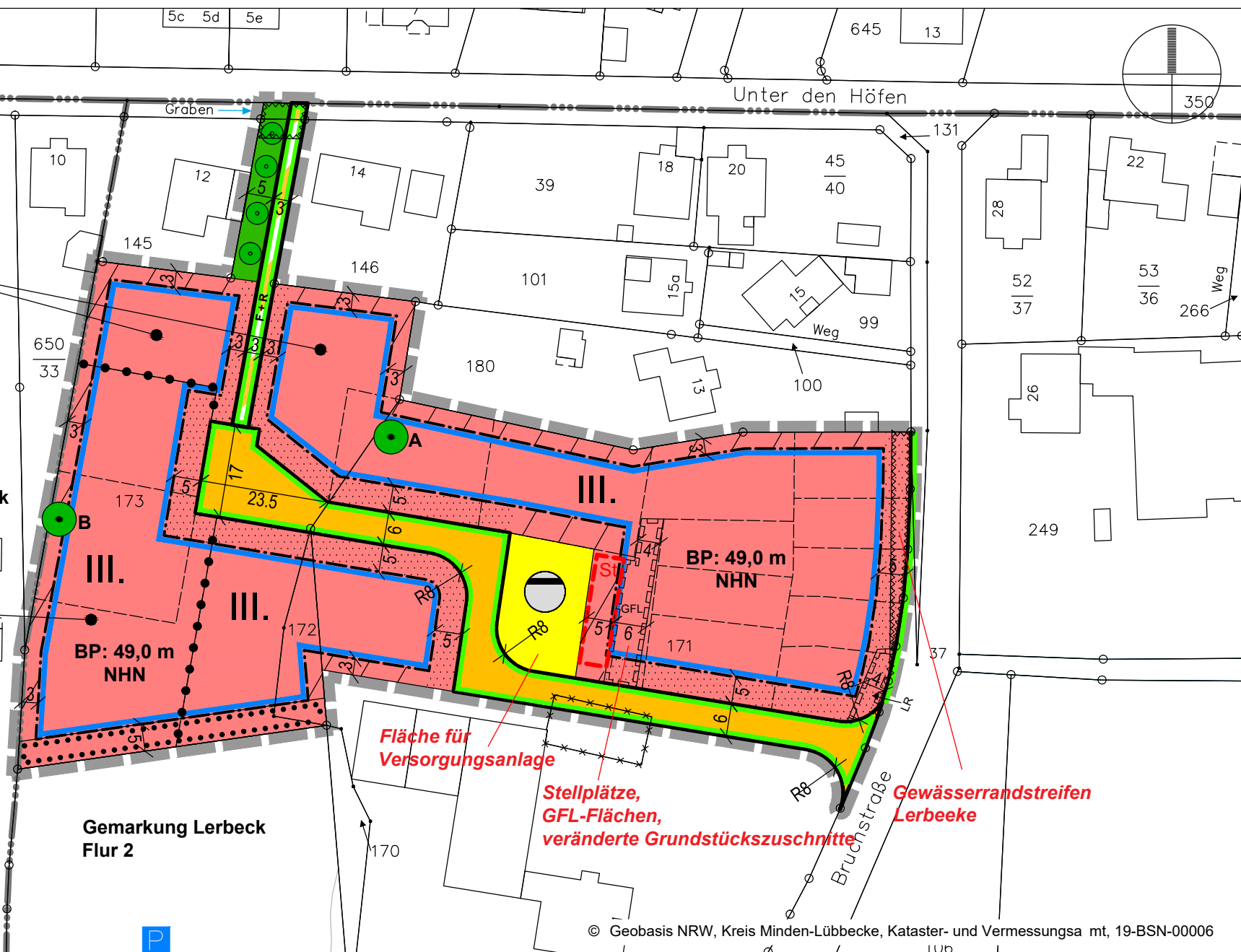
M 1: 5.000

WA	0,4
⊙	II
O	max. 4 WE
FHmax	THmax
10,5 m	6,5 m

Gemarkung Lerbeck
Flur 3

WA	0,4
⊙	II
O	max. 6 WE
FHmax	THmax
10,5 m	6,5 m

Gemarkung Lerbeck
Flur 2



© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 19-BSN-00006

Teil A Planzeichnung

M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 26.11.2021

Stadt Porta Westfalica

OT Lerbeck
Bebauungsplan Nr. 83
"Unter den Höfen"

Planverfasser:

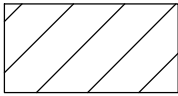
0.9
stadtplanung
olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel.: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

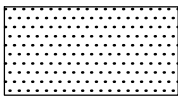
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 23 (5) BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten-
Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und
Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

0,8

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

II

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)



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

FH max.

max. Firsthöhe über dem Bezugspunkt (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

TH max.

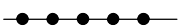
max. Traufhöhe über dem Bezugspunkt (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 49,0 m NHN

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 (1) BauNVO)

max. 4 WE

max. Anzahl an Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: max. Anzahl WE

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

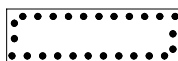


Fläche für Stellplätze

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15 u. 25 a u. b BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern


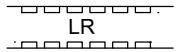

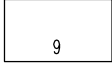
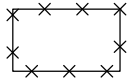


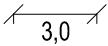
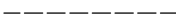

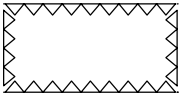



Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen (A: Silber-Weide, B: Vogel-Kirsche)



Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen, Verortung im Rahmen der Ausbauplanung

5. Sonstige Planzeichen

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
	mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	abzureißendes Gebäude
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Grenze der Flur
	Bemaßung in Meter
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter
	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1
	Gewässerrandstreifen, nachrichtliche Darstellung
	Fläche für Versorgungsanlagen - Versickerungsbecken (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Parallel zur Bruchstraße ist ein Abstand für Pkw-Stellplätze von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

(1) Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Traufhöhe je Gebäude (TH_{max}) auf 6,5 m, die Firsthöhe (FH_{max}) auf 10,5 m über dem Bezugspunkt 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 Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung- z.B. Attika) definiert.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

§ 4 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.

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

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume:

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

Sträucher:

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

oder hochstämmige Obstgehölze.

(3) Die mit "Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen" festgesetzte Silber-Weide und Vogel-Kirsche sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(4) Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens vier standortheimische Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

§ 7 Immissionsschutz

Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III.:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'_{w,ges} = 35 dB

Büroräume und Ähnliches erf. R'_{w,ges} = 30 dB

Weiterhin sind für Schlafräume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 8 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

§ 9 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden

Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw.

mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Dachgestaltung

(1) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Pultdächer sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

(2) Als Dacheindeckung sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierte (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

(3) Dachaufbauten (Gauben, Erker, Friesengiebel) dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2 einzuhalten.

§ 3 Vorgärten

(1) Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.

(2) Auf den Grundstücken parallel zur Bruchstraße sind pro Grundstück mindestens 5 m² der Vorgärten gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

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 NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Victoria". Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

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.

Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 7 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 26.02.2019, Projektnummer 553391422, bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.