

**Bauleitplanung der Stadt Porta Westfalica  
Kreis Minden-Lübbecke**

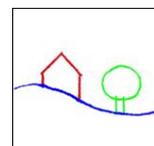
**Bebauungsplan Nr. 84  
„Zwischen Kempstraße und Faulensiek“  
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

**-Vorentwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 08/2017**

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der innerhalb des WA-Gebietes errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNN). Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte Höhe (GHmax.) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Oberkante des Firstes bei Gebäuden mit geneigten Dächern
- Oberer Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei Gebäuden mit Flachdächern.

Die Gebäude dürfen eine Höhe von max. 12,50 m gemessen ab OKFF Kellergeschoss nicht überschreiten. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen (u.a. Solarenergieanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

### **§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- WA 1- Gebiet max. 5
- WA 2- Gebiet max. 7

#### **§ 4 Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen - (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein standortheimischer und -gerechter Laubbaum oder ein Obstgehölz und mindestens 10 Sträucher (2 x v. 60/100) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten 1 und 2 unter Hinweis Nr. 5.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertig zu stellen.

#### **§ 5 Private Grünfläche „Spielplatz“ (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig. Die Grünflächen sind mit einer artenreichen Grünland- oder Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

#### **§ 6 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (gem. § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)**

- (1) Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig.
- (2) Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.
- (3) Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

#### **§ 7 Festsetzungen zum Artenschutz (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- (1) Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.
- (2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NRW)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA 1- und WA 2- Gebiete.

### **§ 2 Außenwände**

(1) 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.

(2) Unzulässig 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.

### **§ 3 Dächer**

(1) Zulässig sind:

- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach. Flachdächer sind zulässig.
- Neigung der Dachflächen von 25° bis 45°. Flachdächer sind zulässig.
- Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude  $\geq 15^\circ$ . Alternativ hierzu sind auch Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Flächen für erneuerbare Energien.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

(2) Unzulässig sind:

- Einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

#### **§ 4 Werbeanlagen**

- (1) Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.
- (2) Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG.
- (3) Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m.
- (4) Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 3 BauO NRW, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 50.000 € geahndet werden.

### **III. Hinweise**

#### **1. Rechtliche Grundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

*Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

*Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

*Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

## 2. Archäologischer Denkmalschutz

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

## 3. Höhe baulicher Anlagen

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (auch Baukräne) mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund ist die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf zu beteiligen.

## 4. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).

## 5. Artenlisten für Gehölzpflanzungen

### Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe § 4)

Sträucher								
		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		Trockenheits-resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )				●		●	
	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )	●	●	●	●			
	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )				●		●	X
	Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )			○	○	○	●	-
	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )		○		●		●	X
(x) Ausläufer	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )				●		●	X
	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )				●		●	
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	○	○	●	●	●	●	
	Zweigrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn ( <i>C. monogyna</i> )					●	●	X

Bäume		Boden						
		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
	Espe, Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
(x)	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )			●	●	●	●	X
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten		X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz						

\* Ergebnisse der Untersuchung der Universität Dresden „Gehölzartenwahl im urbanen Raum“

## Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe § 4)

### Äpfel

Krügers Dickstiel  
 Danziger Kantapfel  
 Kaiser Wilhelm  
 Baumanns Renette  
 Goldparmäne  
 Kasseler Renette  
 Adersleber Calvill  
 Finkenwerder Herbstprinz  
 Halberstädter Jungfernapfel  
 Schöner von Nordhausen  
 Biesterfeld Renette  
 Schwöbersche Renette

Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

**Birnen**

Bosc´s Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Reneklode  
Wangenheimer

**Walnuss**

Diverse Sorten

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



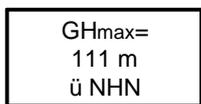
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

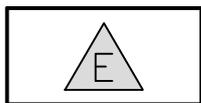


GHmax = maximale Höhe der baulichen Anlagen  
= 111 m üNHN  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



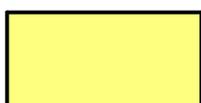
Straßenbegrenzungslinie



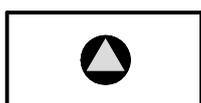
private Verkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Wohnstraße

## FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB



Flächen für die Abfallentsorgung



Abfall (Müllbehältersammelplatz)

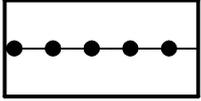
## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



private Grünfläche  
Zweckbestimmung: "Spielplatz"  
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



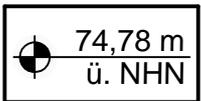
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

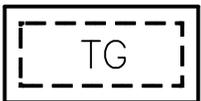


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung  
der Gebäudehöhe



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: Tiefgaragen

§ 9 (1) BauGB

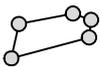
## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

365

Flurstücksnummer



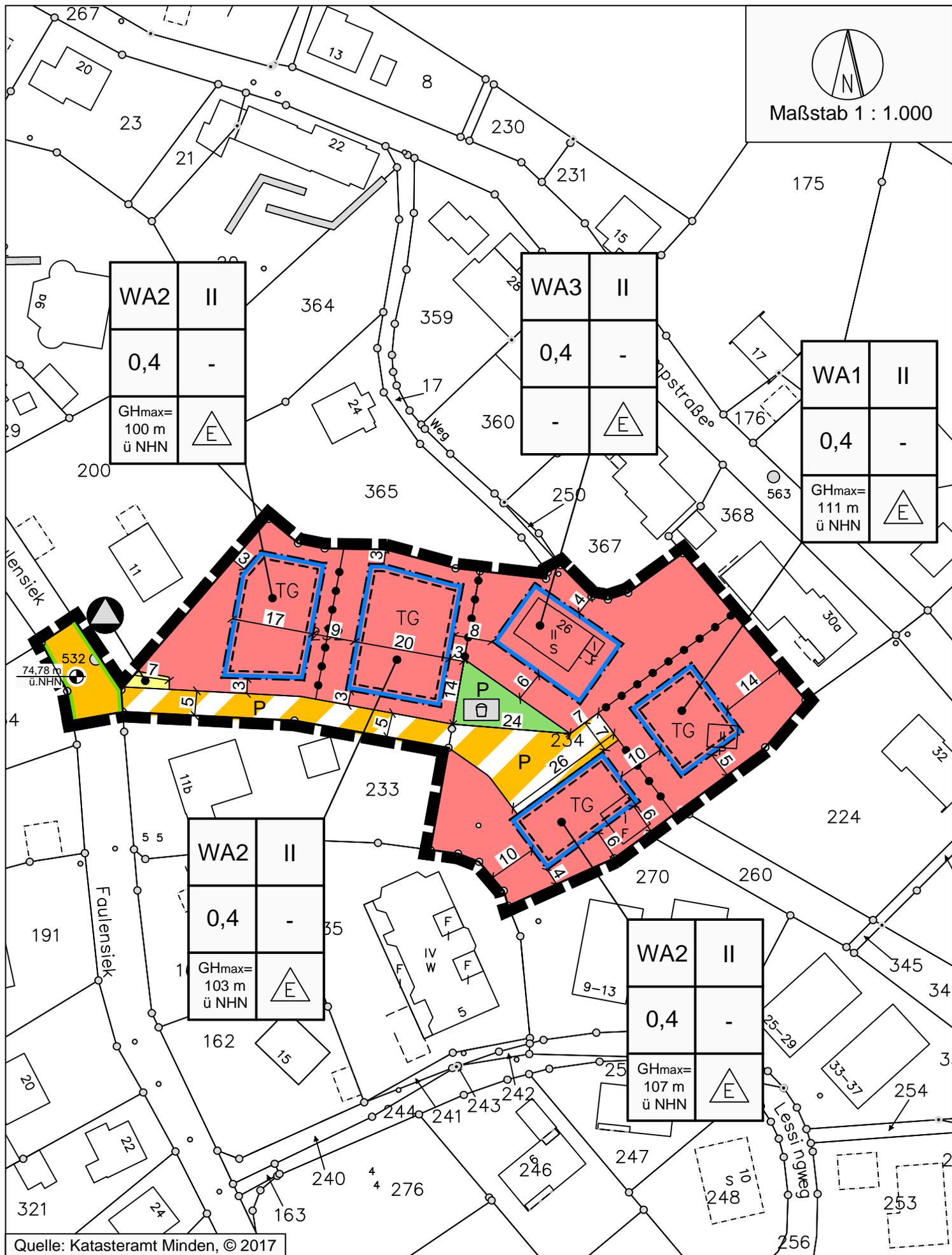
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



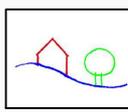
Bemaßung



Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Katasteramt Minden, © 2017



**Planungsbüro Reinold**  
Raum- und Stadtplanung (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

**Bebauungsplan Nr. 84**  
**"Zwischen Kempstraße und Faulensiek"**  
einschl. örtlicher Bauvorschriften  
**Stadt Porta Westfalica**