



Stadt Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 94 „Gänsemarkt Holzhausen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung

Entwurf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

Datum: 10.10.2022

Erarbeitet durch:

ILB Planungsbüro Rinteln

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Christiane Paulmann

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	4
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)	7
6. Umweltbericht.....	8
6.1 Festsetzungen.....	9
6.2 Art der baulichen Nutzung	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5 Verkehrsflächen	10
6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
6.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6.8 Festsetzung „preisgünstiger Wohnraum“	11
6.9 Regenerative Energien	11
6.10 Festsetzungen nach Landesbauordnung.....	11
7. Eingriffsregelung und Artenschutz	13
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
9. Immissionsschutz	14
10. Bodenschutz.....	15
11. Denkmalschutz	15
12. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	17
13. Realisierung / Kosten.....	19
14. Hinweise	19

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteils Holzhausen	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW.....	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberbereich Bielefeld.....	6
Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)	7
Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)	8
Abb. 6: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab)	13
Abb. 7: Baudenkmäler in der Umgebung der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)	16
Abb. 8: Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab).....	18

- Erschließung
- Denkmalschutz
- Beseitigung des anfallenden Regenwassers
- Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Klärung dieser Parameter im Verfahren soll Planungsrecht geschaffen und der vorhandene Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann durchgeführt werden, da die Überplanung dieses Teilbereiches der Innenentwicklung dient.

Eine Darstellung der möglichen Entwicklung erfolgt in Kapitel 5.

Die Nachfrage an weiteren Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern im Planbereich besteht. Die Attraktivität des Standortes ergibt sich zum einen aus der vorhandenen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Ärzte) in Zusammenhang mit dem Wohnen auf dem Land, zum anderen durch die schnelle Anschlussmöglichkeit an den überregionalen Verkehr zur Autobahn A 2 sowie den naheliegenden Bahnhof in Hausberge.

Das Ziel der Stadt Porta Westfalica, durch gezielte Bebauung sogenannter Baulücken das weitere Vordringen von Baugebieten in den Freiraum zu vermeiden, wird hier nachgekommen. Im Regionalplan ist dieser Bereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung eines Wohngebietes in zweigeschossiger Bauweise, wie sie im Stadtteil Holzhausen im Bereich der Straßen „Gänsemarkt“, „Ellerburger Straße“, „Vlothoer Straße“ und „Frankenring“ üblich ist und die auf die Topographie des Gebietes eingeht.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,5 m bei einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m begrenzt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LBP NRW)

Der Landesentwicklungsplan ist die planerische Grundlage der siedlungsstrukturellen Entwicklung für das Land Nordrhein-Westfalen in seiner Gesamtheit. Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen besteht in seiner Fassung aus dem Jahre 2017.

Aufgrund seiner Grobmaschigkeit weist er ausschließlich die allgemeinen von den Gemeinden bei den in dessen Zuständigkeit liegenden Bauleitplanung zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung aus.

Die Stadt Porta Westfalica wird im Landesentwicklungsplan als „Mittelzentrum“ eingeordnet (vgl. Abb. 2).

Der im Ziel verwandte Begriff „Siedlungsentwicklung“ umfasst insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten sowie Entwicklungen gemäß § 34 BauGB. Die so definierte Siedlungsentwicklung muss zielkonform in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen und – in begrenztem Umfang – in kleineren, dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum zugeordneten Ortslagen erfolgen (vgl. Abb. 2).

Zwischen der Ebene des Landesentwicklungsplanes und der Bauleitplanung der Gemeinden „schieben“ sich die Regionalpläne, welche räumlich auf der Ebene der Bezirksregierungen erstellt werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den im Landesentwicklungsplan niedergelegten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.



■ = Mittelzentrum ■ = Siedlungsraum ■ = Freiraum ■ = Gebiet für den Schutz der Natur

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan NRW

Quelle: <http://maps.regioplaner.de/?activateLayers=LEP,GrenzenKreise,GrenzenStaedte>

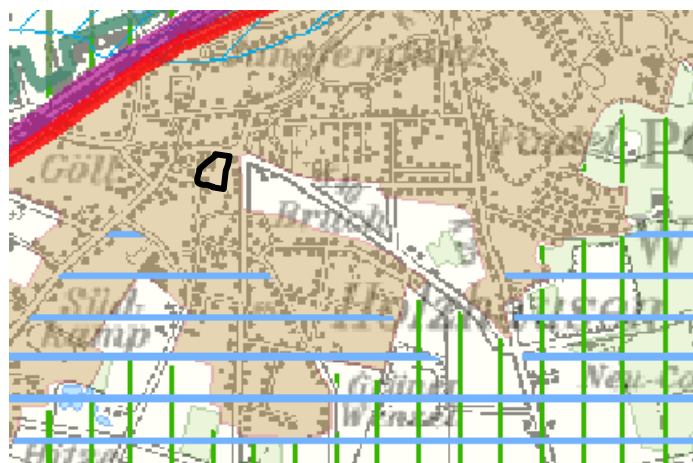
Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Entwicklung und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsraum ausgewiesen (vgl. Abb. 3). Auch im Entwurf des Regionalplanes OWL von 2020 ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsraum ausgewiesen

Damit steht die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gänsemarkt Holzhausen“ in Übereinstimmung mit den im Regionalplan niedergelegten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion und Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Einzugsbereiche der Versorgungsbereiche zur Stadt Porta Westfalica benachbarter Gemeinden und zum Kreis Minden-Lübbecke hervorgerufen.



■ Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) ■ Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)
■ Übergeordnete Straßen

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberbereich Bielefeld

Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale

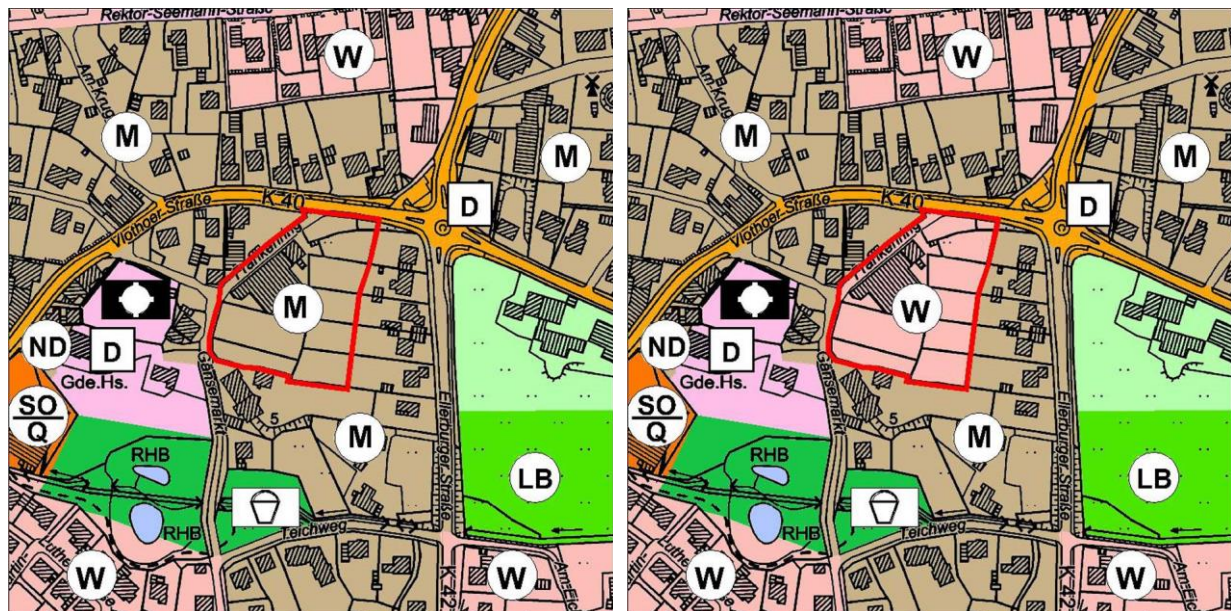
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bisher ein Mischgebiet darstellt, ist eine Anpassung erforderlich (vgl. Abb. 4). Die Änderung von Mischgebiet in Wohngebiet stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar, die der vorherrschenden Wohnbaunutzung in der Umgebung Rechnung trägt und trotzdem auch weiterhin die vorhandene Gewerbenutzung in einem erträglichen Umfang weiterhin zulässt.

Die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB ist nach der Anpassung gegeben.



Bisherige Darstellung

- Wohnbaufläche
- Mischgebietsfläche
- Sondergebiet Einzelhandel
- Grünfläche
- Spielplatz

Neue Darstellung

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserfläche
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)
(Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Porta Westfalica)

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Die Planung soll die Neubauten auf Definitionsgrundlage der Bauordnung und der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Gestaltung anpassen.

Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der vorhandene Gewerbebetrieb am Frankenring hat Bestandsschutz. Alle bisherigen Genehmigungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eventuelle Lärmbelästigungen sind im Rahmen der bisherigen Genehmigungen hinzunehmen.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung des Betriebes wird aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung in der Umgebung als städtebaulich nicht sinnvoll angesehen. Eine Entwicklung von Wohngebäuden wird im gesamten Gebiet ermöglicht. Eine Umsetzung kann aber auch erfolgen, wenn der Gewerbebetrieb weiterhin bestehen bleibt.



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)
Quelle: ILB Planungsbüro Rinteln

6. Umweltbericht

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 8.380 m² beansprucht wird.

Der § 13 a (1) Nr. gibt vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im weiteren Umfeld sind im Jahr 2013 und 2012 zwei Bebauungspläne rechtskräftig geworden. Somit stehen sie weder räumlich noch zeitlich in einem kumulativen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Gänsemarkt Holzhausen“.

6.1 Festsetzungen

6.2 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemein zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 sind

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nicht zulässigen Nutzungen haben alle einen sehr hohen Platzbedarf, der im Plangebiet nicht vorhanden ist.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB]

Innerhalb des WA1-Gebietes sind maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Doppelhaushälften und innerhalb des WA2-Gebietes sind maximal 6 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Praxis und Büroeinheiten sind von der Begrenzung ausgenommen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen dient der Sicherung des vorhandenen stadtbildprägenden Charakters von kleineren Einzel- und Mehrfamilienhäusern in der näheren Umgebung.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Angabe von zulässigen Grundflächenzahlen, Vollgeschossen und Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhe finden Anwendung in dem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist zulässig.

Da maximal 60 % versiegelt werden können, ist zum einen eine verdichtete Wohnbebauung möglich und zum anderen bleibt noch genügend Gartenfläche für eine gut durchgrünte Wohnbebauung übrig.

Zahl der Vollgeschosse

Auf eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da aufgrund der Festlegung der Trauf- und Gebäudehöhe maximal eine 2 ½ geschossige Bauweise möglich ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m. Die Gesamthöhe der Gebäude wird auf 10,5 m begrenzt. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte untere Bezugspunkt in m NHN, der in der Planzeichnung für die Grundstücke eingetragen ist. Verläuft eine Planung über mehrere Höhenbezugspunkte, so ist ein neuer Bezugspunkt über Interpolation zu ermitteln.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Offene Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen Bauweise in der Form, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der jeweiligen Häuserkomplexe darf 50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nach § 22 BauNVO möglichen Einschränkungen vor, nach denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Nebengebäude, Garagen, Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb eines 3 m bzw. 5 m Abstandes von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 (5) BauNVO).

Um eine städtebaulich sinnvolle Verteilung zu erreichen ist die Baugrenze weit gefasst worden, um eine Anpassung an das umgebende Ortsbild zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzte neue Verkehrsfläche im Süden wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer festgesetzt, der gemäß RAST 06 für 2achsige Müllfahrzeuge bis 9 m Länge geeignet ist. Die neue Verkehrsfläche im Norden wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zuwegung ist als Privatstraße ohne Wendemöglichkeit vorgesehen. Dafür erfolgt zum Franckenring hin die Darstellung einer Aufstellfläche für Mülltonnen.

6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1(3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten.

Der Abstand beträgt bei Garagen 5 m und bei Carports 3 m.

Bei seitlicher Aufstellung zur Verkehrsfläche dieser Nebenanlagen wie auch von Abstellräumen ist ein Abstand von 1.50 m einzuhalten.

Als Ausnahme zugelassen werden gem § 14 (2) BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verbesserung des Ortsbildes sowie als Beitrag zum Klimaschutz sind folgende Festsetzungen getroffen worden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dau-

erhaft zu erhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt,- oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.

25 % der nicht überbaubaren Fläche sind mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Sie sind mit mindestens einem Baum/ Obstbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder 10 Sträuchern auf 100 m² zu bepflanzen.

A. Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzung		B. Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen	
Acer pseudplatanus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Eibe	Corylus avellana	Hasel
		Berberis vulgaris	Berberitze
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Salix purpurea	Purpurweide

Die Maßnahmen dienen zudem dem Artenschutz, da zumindest ubiquiste Vogelarten (Vögel, die in vielen verschiedenen Lebensräumen vorkommen – sogenannte „Allerweltsarten“) in den Bäumen und Sträuchern einen neuen Lebensraum finden.

6.8 Festsetzung „preisgünstiger Wohnraum“

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)

Im WA2 sind mindestens 20 % der entstehenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen oder preisgünstiger Mietwohnraum zu schaffen.

Die Festsetzung zum „preisgünstigen Wohnraum“ erfolgt gemäß dem Beschluss zur sozialen Wohnraumförderung der Stadt Porta Westfalica vom 11.11.2019.

6.9 Regenerative Energien

Die Stadt Porta Westfalica hat in Anbetracht des globalen Klimawandels das Ziel, einen Beitrag zur Erzeugung umweltfreundlicher Energie zu leisten und CO₂-Ausstoße einzusparen.

Aus diesem Grund sind innerhalb des WA 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.

Die für die Wohngebäude benötigte Energie sollte möglichst vollständig aus erneuerbaren Quellen (z.B. Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung) generiert werden.

6.10 Festsetzungen nach Landesbauordnung

Geltungsbereich

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

Dachgestaltung

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

(2) Als Dacheindeckung geeigneter Dächer 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) Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach und mit anderen Materialien zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

(4) 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 m einzuhalten.

(5) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

Da eine Traufhöhe von maximal 6,5 m über dem jeweiligen Geländebezugspunkt festgesetzt wird, können bei Flachdächern keine 3geschossigen Gebäude entstehen.

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 Geländeneiveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Einfriedungen und Vorgärten (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und § 86 (4) BauONW)

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen gemessen ab Oberkante der endausgebauten Fahrbahn max. 0,9 m hoch sein. 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.

(2) 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.

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.

Abfallbeseitigung

Die festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung im WA2 dient als Sammelstandort für die Müllabfuhr. Eine dauerhafte Abstimmung der Mülltonnen ist dort nicht erlaubt. Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

7. Eingriffsregelung und Artenschutz

Eingriffsregelung

Nach § 13a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet im Ortsteil Holzhausen der Stadt Porta Westfalica. Im Bereich Gänsemarkt 1 und 3 standen zwei Häuser, die bereits abgerissen wurden. Am Frankenring befindet sich ein Gewerbebetrieb mit einer großen Halle und einem hohen Versiegelungsanteil sowie ein Wohnhaus. Die übrigen Flächen sind überwiegend Gartenflächen, die größtenteils den Wohngebäuden an der Ellerburger Straße zugeordnet waren. Insbesondere an der Gartengrenze stehen einige Gehölze. (s. Luftbild).



Abb. 6: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab)
Quelle: Bezirksregierung Köln

Artenschutz

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt worden. Er ist der Begründung als Anhang 1 beigefügt.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für alle planungsrelevanten Arten nicht vorliegen, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gebäude vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 15 cm generell in der Überwinterungsphase, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, in Anspruch genommen werden. Vor der Inanspruchnahme sollten die Gehölze auf potenzielle Quartiere sowie auf Hinweise auf den Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Ist die Inanspruchnahme der Gehölze innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die Gehölze durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen.
- Das Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet ist eher unwahrscheinlich. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, sollten die Gebäude vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Mehl- und Rauchschnalben kontrolliert werden. Wird ein Besatz festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.
- Der Turmfalke und die Schleiereule nutzen Gebäude auch außerhalb der Brutzeiten als Ruhesitz. Vor dem Umbau der Gebäude sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Nebengebäuden sollte durch eine Intensivkontrolle auf Besatz durch den Turmfalke oder die Schleiereule kontrolliert werden.
- Wird ein Besatz festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Artenschutzrechtlich relevante Gefährdungen (Tötung/Verletzung, Störung, Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG) können unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Verpflichtung zur Begrünung der neu zu bebauenden Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO₂ und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas voll Rechnung getragen.

Fassaden- sowie Dachbegrünungen werden aus Klimaschutzgründen ausdrücklich begrüßt.

Eine Aufstellung von Solaranlagen auf den Dächern ist ebenfalls erwünscht.

9. Immissionsschutz

Im Lärmpegelbereich I sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Für den Lärmpegelbereich II sind die Orientierungswerte überschritten. Für Vorhaben innerhalb der mit den Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Flächen gelten daher folgende Festsetzungen:

Für die zu errichtenden Gebäude ist entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Bei Wohngebäuden ist für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten (d.h. Winkel zwischen Hausseite und Straße $\geq 90^\circ$) kann der Lärmpegelbereich



ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

10. Bodenschutz

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen, auf denen Gebäude abgerissen wurden.

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, Schotterrasen, 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 Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden. (§ (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB)

Es ist zu beachten, dass auch bei wasserdurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen davon auszugehen ist, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflastersteine versickert werden können. Daher wird im Hinblick auf derartige Regenereignisse eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) bestehen, sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Im Umfeld sind mehrere Baudenkmale vorhanden, die in Abb. 7 als rot dargestellte Gebäude verzeichnet sind. Aufgrund der Nähe zu den vier denkmalgeschützten Gebäuden sind Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu prüfen.



1) Hof von 1843



2) Gemeindesaal (ehemaliges Pfarrhaus)

Die stärksten Auswirkungen sind auf den Hof von 1843, Gänsemarkt 5 zu erwarten. Das denkmalgeschützte Gebäude hat eine Gesamthöhe von 11,11 m. Die neue Bebauung wird soweit zurückgesetzt, dass eine Sichtachse zum denkmalgeschützten Haus Gänsemarkt 5 frei bleibt. Zusätzlich wird durch Einschränkungen der Gebäudehöhe die neue Wohnbebauung in die Umgebung eingefügt.



3) Ev. Pfarrkirche Holzhausen



4) Hof von 1806/1886

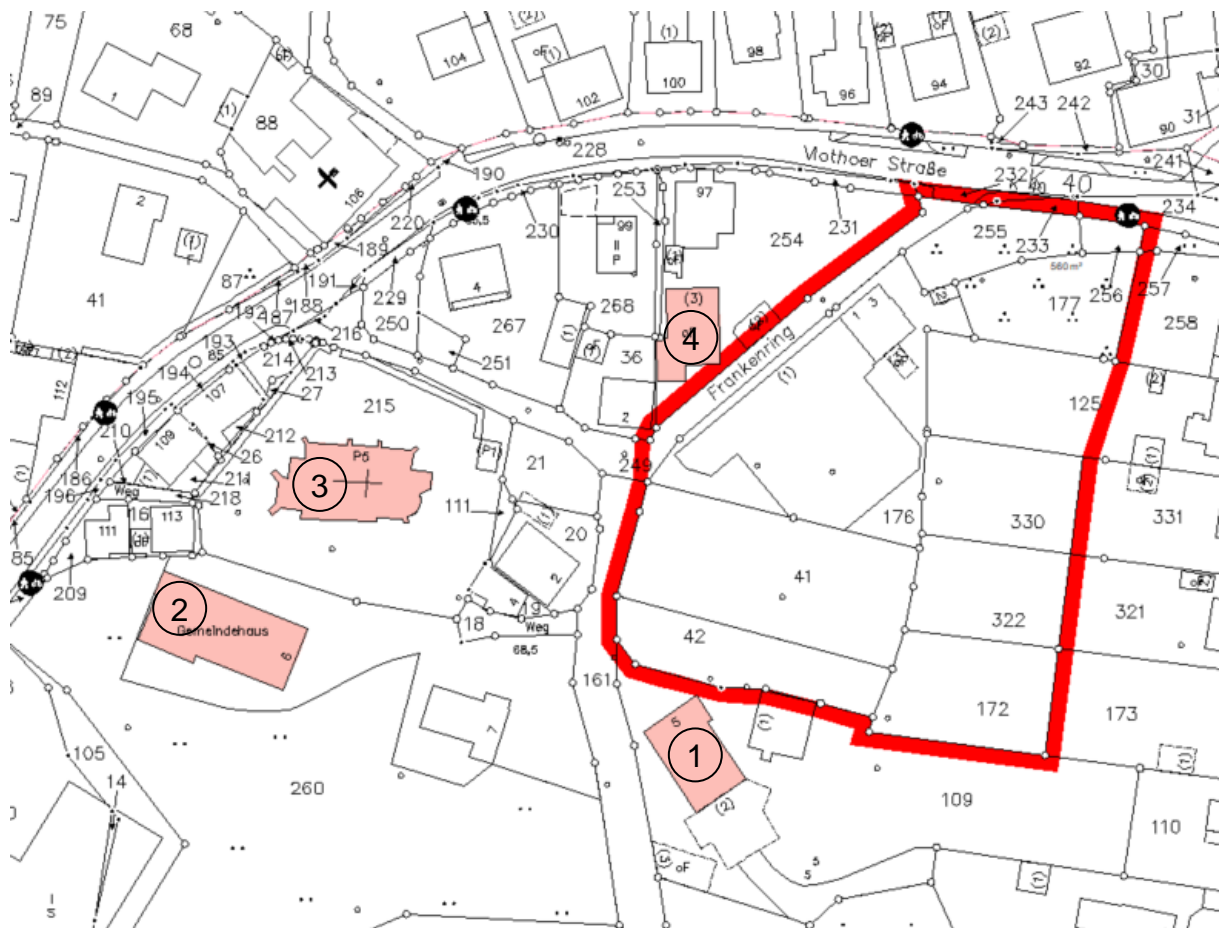


Abb. 7: Baudenkmäler in der Umgebung der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupteerschließungsstraßen „Gänsemarkt“ und „Frankenring“ sind öffentliche Erschließungsstraßen, die von Norden nach Süden verlaufen. Mit dem Bebauungsplan wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, die Straße Frankenring auf 6 m zu verbreitern. Dies kann aber nur nach einem entsprechenden Ankauf der Flächen, also sehr langfristig erfolgen.

Die südliche neue Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche und die neue nördliche Erschließungsstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Trinkwassers kann über die im unmittelbaren Umfeld liegenden Versorgungsleitungen problemlos an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen des „Gänsemarktes“ und „Frankenringes“.

Abwasserentsorgung

In der Straße „Gänsemarkt“ und im „Frankenring“ ist eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden. In diese Schmutzwasserkanalisation kann das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Nach Auskunft der Stadtwerke ist die Dimension der Abwasserkanalisation ausreichend, um das Schmutzwasser der geplanten Häuser zusätzlich aufzunehmen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aufgrund der vorhandenen Bebauung leicht zu bewerkstelligen. Im den angrenzenden Straßenbereichen befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

Die Gebäude sind möglichst nach Süden für eine Nutzung der Solarenergie auszurichten.

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

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, Schotterrasen; 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. (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11a (2) BauGB)

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/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.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

In der Straße Gänsemarkt ist ein Regenwasserkanal vorhanden, in den das Oberflächenwasser eventuell eingeleitet werden könnte. Ob dies möglich ist wird später Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK zeigt, dass es im Bebauungsplangebiet bisher keine Probleme gibt. Der blaue Fleck im Gebiet zeigt einen Bereich, wo der Keller abgerissen wurde, aber das Loch dazu nicht vollständig einplaniert wurde. Daraus lässt sich aber keine Starkregenproblematik ableiten. Dies wird sich vermutlich auch durch die geplanten Nachverdichtung nicht ändern. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist daher nicht notwendig.

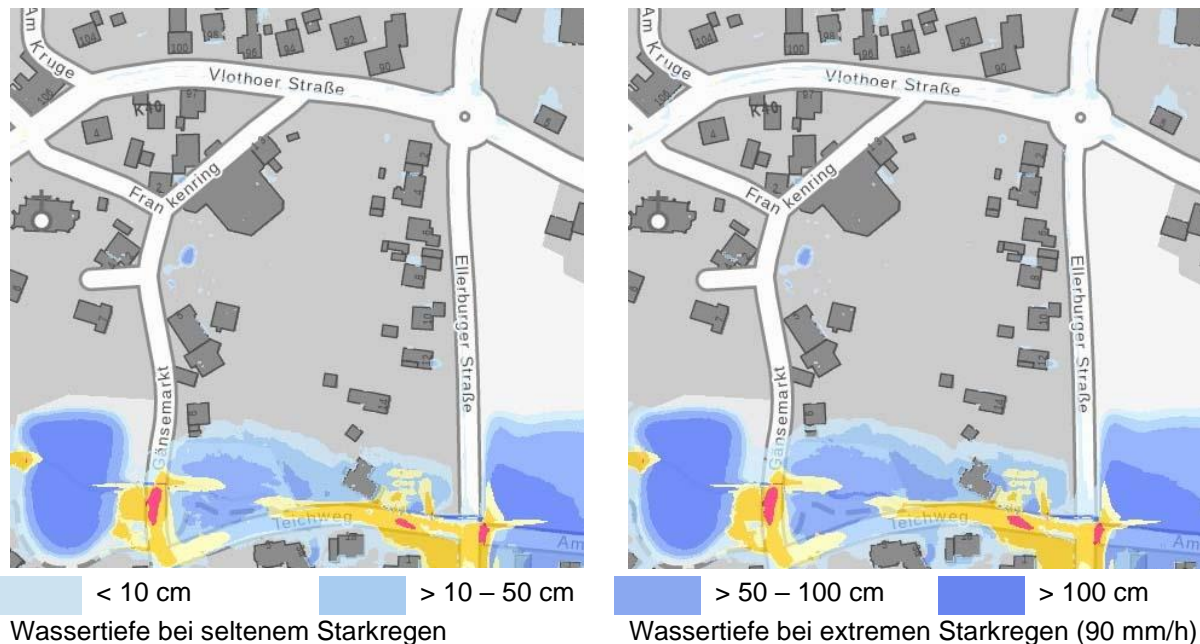


Abb. 8: Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)
(Quelle: LANUV)

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹ sieht für ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschossigkeit III einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu sind eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Begriffe *feuerbeständig/feuerhemmend* und *Harte Bedachung* in der DIN 4102 definiert sind und die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung aus dem Hydranten. Der nächste Unterflurhydrant befindet sich in der Straße „Gänsemarkt“, direkt vor dem Bebauungsplangebiet, zwischen den abgerissenen Häusern 1 und 3. In diesem Bereich können laut Auskunft der Stadtwerke Porta Westfalica die 48 m³ für 2 Stunden vorgehalten werden.

¹ DVGW (2008): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.

13. Realisierung / Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gänsemarkt Holzhausen“ Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica im Bereich des erforderlichen Straßenausbaus.

14. Hinweise

Bodenfunde

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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5200250; Fax 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Kampfmittelräumdienst

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.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Friedrich der Große". 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.

Klimaschutz

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

Informationen und ein Flyer zur Dachbegrünung sind bei der Klimaschutzstelle der Stadt Porta Westfalica (unter www.porta.westfalica.de oder unter 0571/791-0) erhältlich.

Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne

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. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Mutterboden

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 wieder einzubauen.

Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica vom 03.06.2019 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 05.11.2021 sind die geforderten Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu erstellen. Im Einzelfall ist auch eine Herstellung auf anderen Grundstücken möglich.

Gemäß der Stellplatzverordnung sind folgende Stellplatzzahlen erforderlich:

Nutzungsart	Anzahl der Stellplätze	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
Ein- und Zweifamilienhäuser	11/2 je WE bis 50 m ² 2 je WE größer 50 m ²	1 Abstpl. je 30 m ² Wohnfläche bei 2 WE, kein Nachweis erforderlich bei 1 WE
Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	11/2 je WE bis 50 m ² 2 je WE größer 50 m ²	1 Abstpl. je 30 m ² Wohnfläche

Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit bis 40 m² 1 Stellplatz, je Wohneinheit zwischen 40 m² bis 60 m² 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit größer 60 m² 2 Stellplätze vorzuhalten. Zusätzlich sind 2 - 4 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit bei 2 und mehr Wohneinheiten nachzuweisen. Bei nur 1 Wohneinheit entfällt der Nachweis.

Für die Schaffung von Stellplätzen mit der Anschlussmöglichkeit für Elektrofahrzeuge findet das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) Anwendung.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sollen für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) verwendet werden.

Vorhandene Gewerbebetrieb

Der vorhandene Gewerbebetrieb am Frankenring hat Bestandsschutz. Alle bisherigen Genehmigungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eventuelle Lärmbelästigungen sind im Rahmen der bisherigen Genehmigungen hinzunehmen.

Artenschutz

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände soll eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Eine Inanspruchnahme von Gartenhütten, Geräteschuppen, Lauben o. ä. Nebengebäuden sowie die Umquartierung von möglichen Nistkästen sollten in Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Vögel vorliegt.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Tierarten

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG (Verletzung und Tötung, Stören, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann im Zusammenhang mit den Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gebäude vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 15 cm generell in der Überwinterungsphase, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, in Anspruch genommen werden. Vor der Inanspruchnahme sollten die Gehölze auf potenzielle Quartiere sowie auf Hinweise auf den Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Ist die Inanspruchnahme der Gehölze innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die Gehölze durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen.
- Das Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet ist eher unwahrscheinlich. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, sollten die Gebäude vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf Besatz durch Mehl- und Rauchschnalben kontrolliert werden. Wird ein Besatz festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.
- Der Turmfalke und die Schleiereule nutzen Gebäude auch außerhalb der Brutzeiten als Ruhesitz. Vor dem Umbau der Gebäude sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Nebengebäuden sollte durch eine Intensivkontrolle auf Besatz durch den Turmfalken oder die Schleiereule kontrolliert werden.
Wird ein Besatz festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.