

Stadt Porta Westfalica

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Pflegezentrum Neesen“

Gemarkung: Neesen
 Größe des Plangebietes: 1,2 ha
 Flur: 3
 Flurstücke: 89

Gebietsabgrenzung:

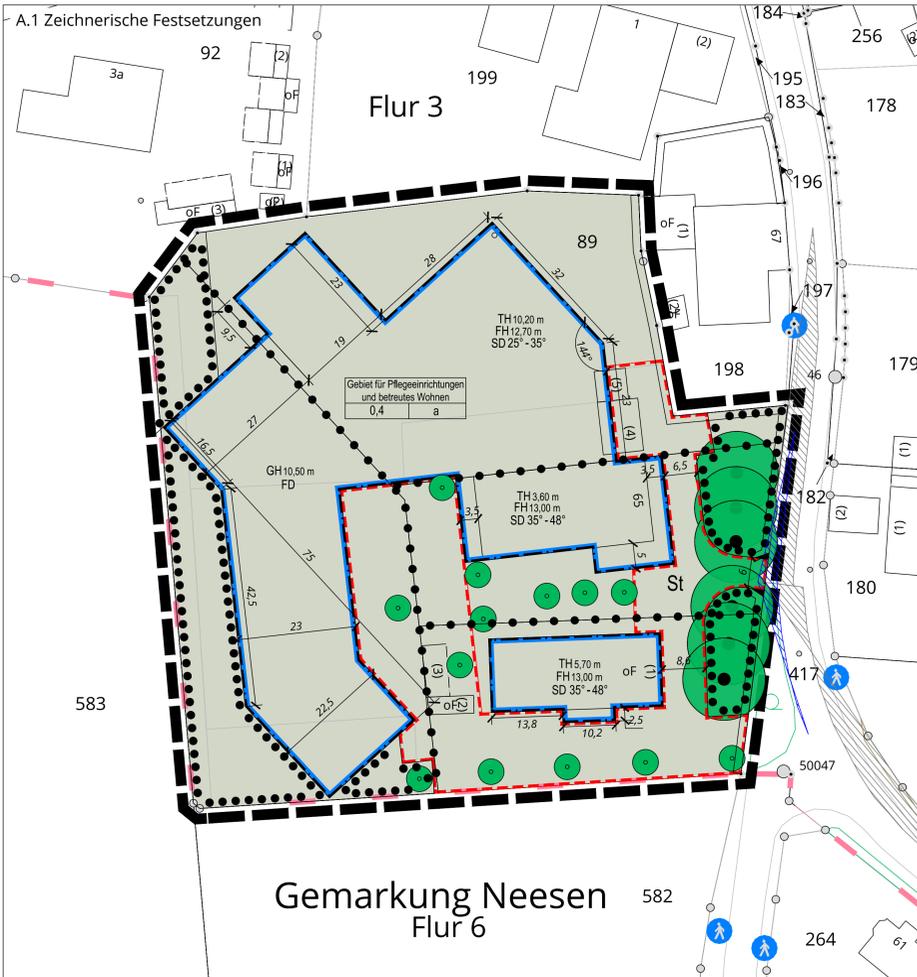
Im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 92 (tlw.) und 199 (tlw.);
 Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 198 (tlw.) und 417 (tlw.);
 Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 582;
 Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 583 (tlw.).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerische Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Fassadenansichten M 1:500
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmenserklärung
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster-nachweis überein. Stand: 04.05.2022 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Kreis Minden-Lübbecke Katasteramt Im Auftrag	Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Porta Westfalica, den	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den	Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Porta Westfalica, den	Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Porta Westfalica, den	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt von übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist. Ausfertigung: Porta Westfalica, den
	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

A.1 Zeichnerische Festsetzungen



A.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



C.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung von Gebäuden mit einem Flachdach auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren (Solarwindfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche der obersten Ebene.

Innerhalb des Plangebietes können bei Neuerrichtung von Gebäuden mit einem geeigneten Dach Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) installiert werden. Als geeignete Dachflächen gelten bei geeigneten Dächern die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 45° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten für eine Solareinstrahlung zur Verfügung stehende Dachfläche.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Für Teile baulicher Anlagen:

- Dachbegrünung**
Flachdächer von geplanten Hauptbaukörpern sind, sofern sie nicht als Dachterrasse oder ähnlicher Außenwohnbereich genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ebenso sind Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Auch intensive Dachbegrünungen sind zulässig. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberflächent- und haustechnische Einrichtungen.
- Stellplatzbegrünung**
Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen.
Eine Anlage von Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffolien ist unzulässig.
- Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen**
Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit min. 30 % Fuganteil, Schotterrasen) zu errichten.
- Anzupflanzender Baum**
An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Von den festgesetzten Standorten kann auf der Grundlage der Frei- und Außenanlagenplanung abgewichen werden.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Zu erhaltender Baum

Die entsprechenden gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Sichtfelder
Sichtfelder sind von Sichtbegründungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 16 und 17 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.: 0521/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

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 Kreisstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

Artenschutz
Eine Veränderung der Fassade unter dem Giebel des Wirtschaftsgebäudes ist zu unterlassen. Sollte eine Renovierung der Fassade oder des Daches erforderlich werden, ist dies außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalben von Mitte April bis Ende Juli vorzunehmen. Durch die Bautätigkeit zerstörte Nester sind im Verhältnis 1:2 durch künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben zu ersetzen. Während der Brutzeit der Mehlschwalben sind Bautätigkeiten und Störungen im Innenhof zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Bautätigkeiten im östlich und westlich gelegenen Plangebiet sind durch einen Sichtschutzaum vom Innenhof abzugrenzen.
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) BNatSchG hat die Inanspruchnahme von Gehözen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind demersprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte der Dachüberstand an beschriebener Stelle als Nistplatz genutzt werden, sind Sanierungsmaßnahmen an diesem auf den Abschluss der Brut zu verschieben.

A.3 Fassadenansichten M 1:500



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2021 (BGBl. I S. 2234);
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
 Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LbodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);
 Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

Anmerkung
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica einsehbar.

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022)
- Ingenieurgeologisches Gutachten (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, 07/2022)

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung in Bezug auf Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Dachform

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
 - Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen
 In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig:
 - Gebäude und Anlagen für betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Tagespflege und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen), dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtungen entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
 - der Hauptnutzung (Altenpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen;
 - zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freier Stellplätze und Zufahrten.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO
 - Grundflächezahl - GRZ gem. §§ 19 (1) BauNVO zulässige Grundflächezahl als Höchstmaß
 - Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
 - maximale Traufhöhe
 - maximale Firsthöhe
 - maximale Höhe baulicher Anlagen
 Untergeordnete Bauteile können auf max. 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Für Zwerchhäuser ist eine Traufhöhe von maximal 9,50 m zulässig.
 - maximale Firsthöhe
 - maximale Höhe baulicher Anlagen
 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 1,00 m zulässig.
 Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 0,50 m für eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
 - abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich der Überdeckung der Stellplätze mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Einfahrtbereich

C.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23a und 23b BauGB
 - Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
 - Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

D Örtliche Bauvorschriften

SD Die Dächer sind als Satteldach auszuführen
 > 35°-48° Dachneigung
 Dachgauben sind mit Schieppdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen.
 Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind mit Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° auszuführen.
 FD Die Dächer sind als Flachdach auszuführen

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Glanzende oder glasierte Dachpfannen-/ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geeigneten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Fassadengestaltung
 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und teilweise Farben zugelassen:
 - Ziegel/Klinker bzw. weißer Putz

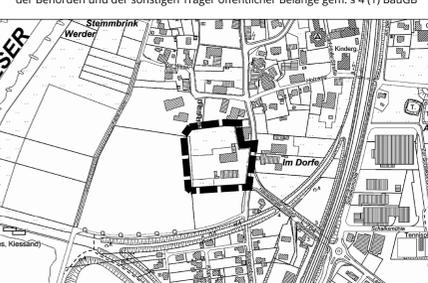
Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Bereich westlich der Hausberger Straße, in dem die Mauer im Bestand vorhanden ist.



Stadt Porta Westfalica

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Pflegezentrum Neesen“

Verfahrensstand: Vorentwurf
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 10 20 30 40m
 Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
 Stadtplaner AG
 Sandhofstraße 97
 D-33689 Bielefeld
 Fon +49 5205 7298-0
 Fax +49 5205 7298-22
 info@dhp-senestadt.de
 www.dhp-senestadt.de