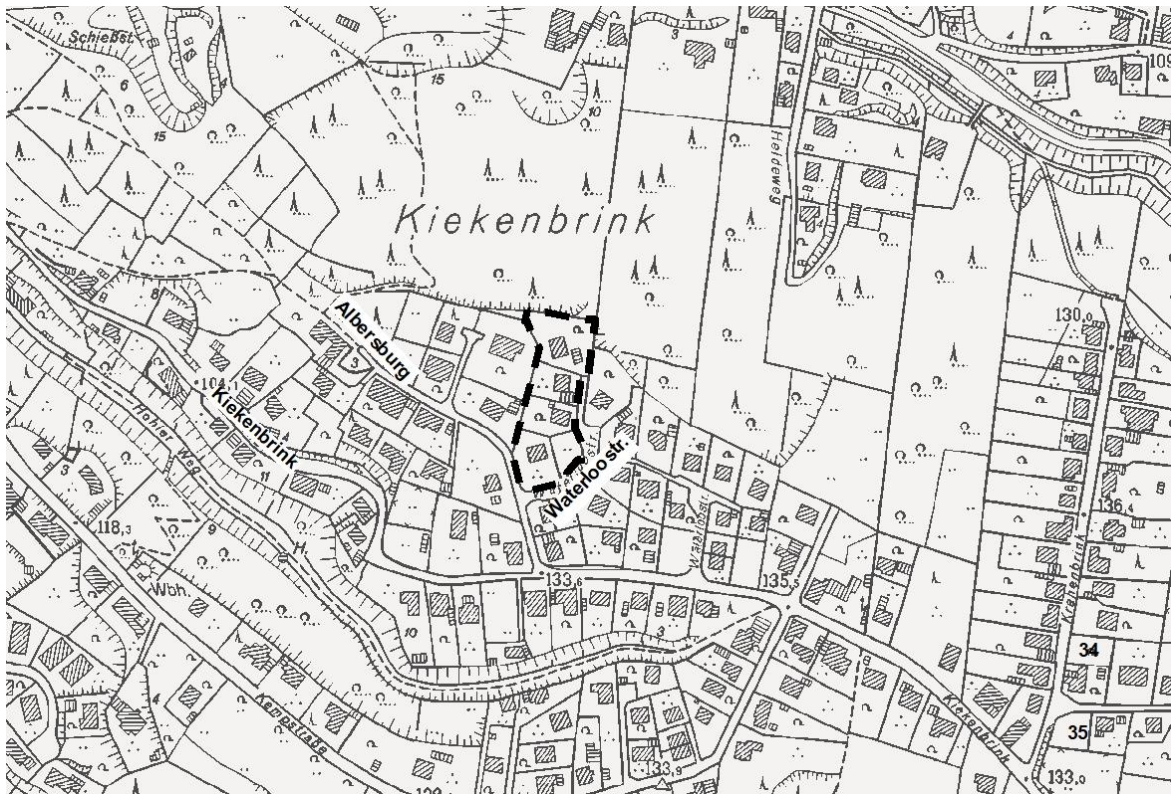


STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung

„Kiekenbrink“

Begründung -Teil C-



SG 61 Stadtplanung
-Stand Satzungsbeschluss-
August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Ziel und Zweck der Planung.....	3
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
	Regionalplan.....	4
	Flächennutzungsplan.....	4
	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	5
	Bauleitverfahren	6
4.	Belange der Umwelt und des Naturschutzes.....	6
5.	Belange des Verkehrs.....	6
6.	Belange der Grünordnung.....	6
7.	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.	Belange des Denkmalschutzes	7
9.	Altlasten/ Abgrabungen	7
10.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
	10.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
	10.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	Grundflächenzahl.....	8
	Geschossigkeit und Gebäudehöhen	8
	10.3 Bauweise.....	8
	10.4 Baugrenzen	8
	10.5 Vorgartenflächen	8
	10.6 Grünordnische Festsetzungen	9
11.	Örtliche Bauvorschriften	9
	11.1 Dachneigung	9
	11.2 Vorgärten und private Freiflächen	10
	11.3 Fassadengestaltung.....	10
	11.4 Werbeanlagen	10
	HINWEISE.....	11
	Bodendenkmalschutz	11
	Kampfmittelbeseitigung.....	11
	Klimaschutz/ Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne.....	11
	Löschwasser	12
	Stellplatzsatzung	12
	Baukrane.....	12

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 grenzt im Norden an ein Waldstück, östlich als auch südlich an die Waterloostraße und westlich an die vorhandene Bebauung.

Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 405, 406, 407, 408 und 409 im Flur 10, Gemarkung Hausberge mit einer Fläche von 4.300 m². Eine Änderung der Festsetzungen erfolgt nur im Südosten auf dem Flurstück 409.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Kiekenbrink“ inkl. der 1. Änderung regelt für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zwischen der Straße Albersburg, Kiekenbrink, Teil der Waterloostraße sowie am Buchenkamp die Bebauungsmöglichkeiten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiekenbrink“ wurde ein Spielplatz an der Waterloostraße festgesetzt (rechtskräftig seit 1999). Bei der Kinderspielplatzentwicklungsplanung im Jahr 2019 (Vorlage 284/2019) hat sich eine Verlagerung des Spielplatzes an der Waterloostraße in das Neubaugebiet Tielosen ergeben. Somit ist die im Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung festgesetzte Nutzung als Spielplatz nicht mehr aktuell. Die Fläche ist bereits freigeräumt.

Die Stadt Porta Westfalica ist Eigentümer des Flurstücks 409 und beabsichtigt, das Flurstück in ein Baugrundstück umzuwandeln, um Wohnraum zu schaffen. Derzeit ist eine Bebauung des Grundstückes aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung nicht möglich. Eine Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht möglich, da die Fläche auch im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt ist (vgl. § 31 BauGB).

Ziel der 2. Änderung ist es, die ehemalige Spielplatzfläche als Wohnbaufläche in das bebaute Umfeld zu integrieren und diese planungsrechtlich zu sichern. Dies ist nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung möglich. Durch die 2. Änderung sollen die erforderlichen Rechtsgrundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Alle rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 inkl. 1.

Änderung werden übernommen (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse etc.) und ggf. an die heutige Gesetzeslage angepasst.

3. Planungsrechtliche Einordnung

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar, so dass die vorliegende B-Plan-Änderung gem. § 1 (4) BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird (Abb.2).

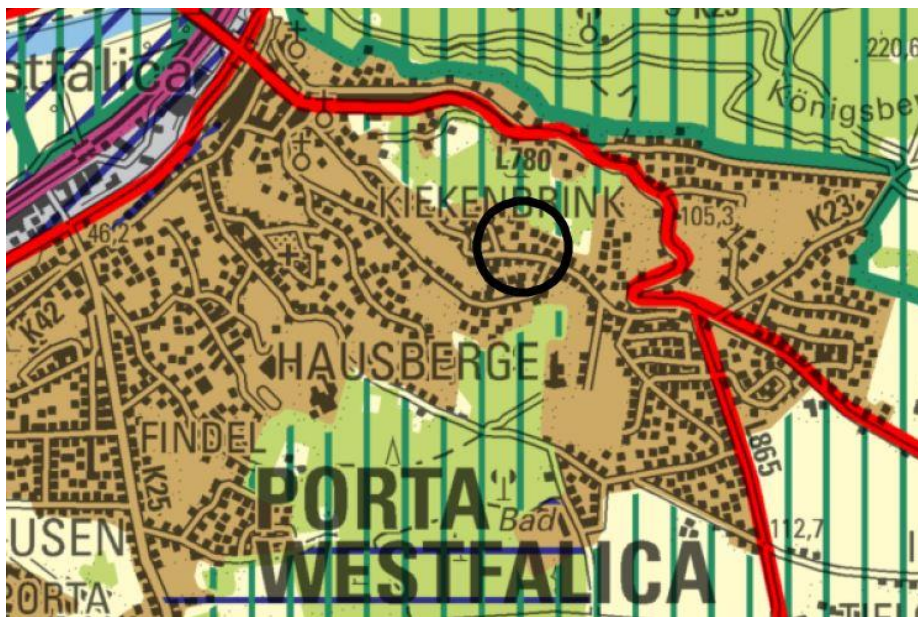


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie auf dem Flurstück 409 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplanes weicht von den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung ab. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

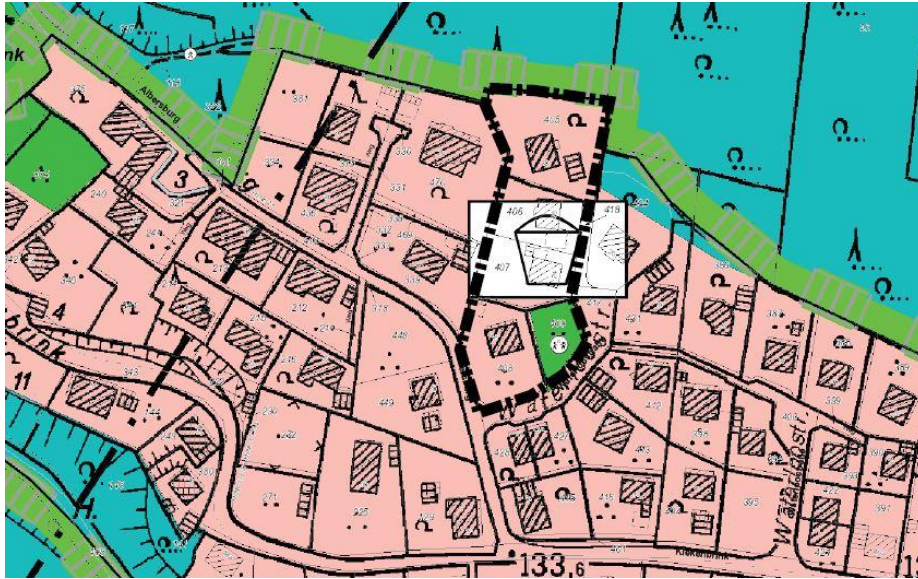


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica,
Lage des Änderungsgebietes

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiekenbrink“ inkl. 1. Änderung, in dem der Bereich als „Wohnbaufläche“ und als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ ausgewiesen ist. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung soll hier die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ersetzen und das Flurstück 409 die Festsetzung „Wohnbaufläche“ erhalten.

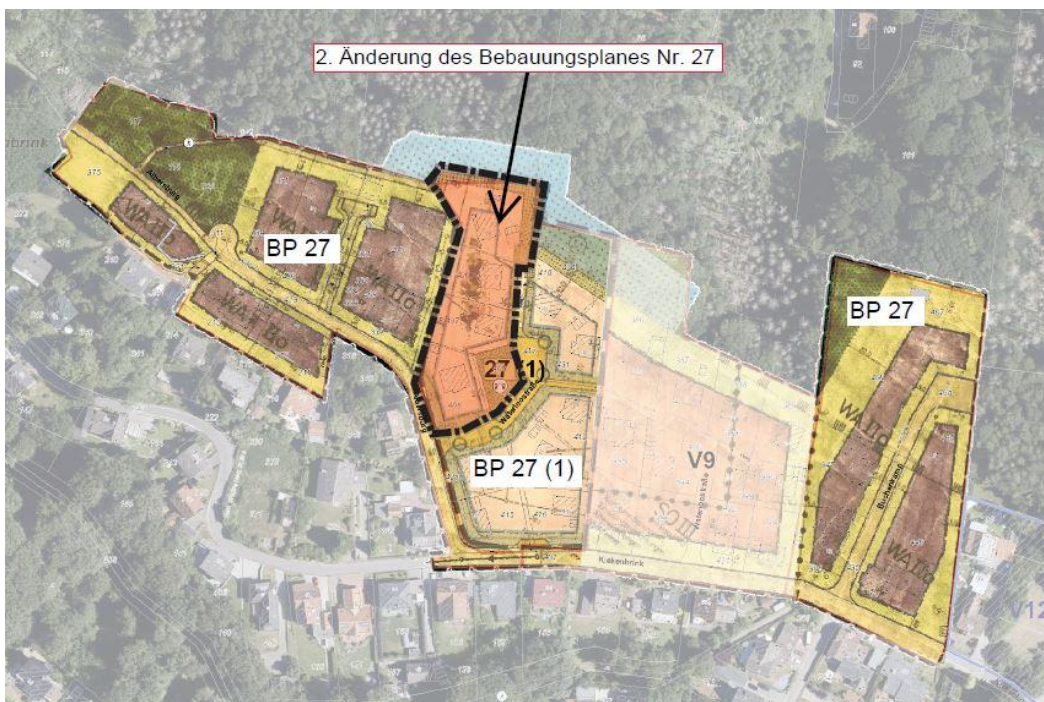


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 27 inkl. 1. Änderung und Geltungsbereich der 2. Änderung

Bauleitverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen für die Wohnbauflächen orientieren sich an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Für die überplante Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiekenbrink“ gelten bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung die getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans.

4. Belange der Umwelt und des Naturschutzes

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren geändert werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt, da diese gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entfällt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. Landschaftsplans sind im Plangebiet keine schützenswerten Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete verzeichnet.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet L4 „Hausberger Hügel und Bergland“ an.

5. Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch direkten Anschluss an die Waterloostraße.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll über die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica ermittelt werden.

6. Belange der Grünordnung

Im Norden des Plangebietes wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beibehalten, diese weist im Norden „Fläche für das Anpflanzen und erhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, privat“ aus.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Mischwasserkanäle, in die sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser abgegeben werden kann. Grundsätzlich besteht eine

Kanalanschlusspflicht, sodass die Gebäude im Geltungsbereich des anfallende Regen- und Schmutzwasser in den Kanal einleiten müssen.

Ausnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden, sofern vom Bauherrn ein Bodengutachten vorgelegt wird, das die Fähigkeit zur Versickerung bestätigt.

Der für ein Vorhaben im Plangebiet erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

8. Belange des Denkmalschutzes

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der näheren Umgebung befinden sich Baudenkmäler oder Bodendenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Porta Westfalica eingetragen sind.

9. Altlasten/ Abgrabungen

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)

Die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die verfügbare Grundstückgröße als nicht ausreichend angesehen wird und zu große Belastungen der angrenzenden Wohnbaufläche zu erwarten sind.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet aus der ersten Änderung des Bebauungsplanes übernommen und eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Entsprechend der max. zulässigen Zweigeschossigkeit in dem WA-Gebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Da das bereits bebaute Wohngebiet durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt wird, wurde die Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse und auf max. 11 m Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Sockelhöhe von max. 0,5 m ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Bezugshöhe für die Gebäude auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken ist jeweils die Oberkante Straßenmitte der fertig ausgebauten Straße. Die Bezugshöhe für Gebäude auf den über Privatwege erschlossenen Grundstücken ist jeweils die Oberkante des fertig ausgebauten Weges.

10.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie auch in der näheren Umgebung vorherrscht.

10.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets einen Abstand zwischen 3-6 m zur öffentlichen Straße.

10.5 Vorgartenflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine 3 m bis 6 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt. Hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

tigt wird. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Weiterhin sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der Waldgrenze Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

10.6 Grünordnische Festsetzungen

Auf den an der Nordseite des Plangebietes umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von mindestens 5 m zur Entwicklung eines Waldrandes Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Sträucher und Heister sind mindestens in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen. Die einzelnen Arten sind in kleinen Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Ein Pflanzschema hierzu ist mit Abgabe des Bauantrages/der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) einzureichen.

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

oder hochstämmige Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

Sträucher:

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnus
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen wird auf 30° bis 48° beschränkt. Pultdächer können mit einer Dachneigung von 20° bis 48° errichtet werden. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von weniger als 30° bis hin zum Flachdach zulässig, um

auch diese aus mikroklimatischer und ökologischer Sicht sinnvollen Dachgestaltungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus Tonpfannen oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen „rot“ bis „rotbraun“ zulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung, z.B. Blecheindeckungen, sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren, sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu leisten.

Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, müssen jedoch 2,50 m vom Giebel entfernt bleiben.

11.2 Vorgärten und private Freiflächen

Die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen besitzen eine wichtige Funktion für das Mikroklima und tragen zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei.

Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt,- oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist daher unzulässig. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien ist als Versiegelung zu bewerten, führt zu einer Verarmung des Bodenhaushaltes und zu einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna.

11.3 Fassadengestaltung

Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vormauersteine, bossierte Steine und ortsuntypische Fassadenverkleidungen aus Bitumen, Kunststoffen und Klinkersteinen sind nicht zulässig.

11.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S.d. § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen über 2,5 m Länge eine Höhe von 0,5 m, bei Einzelschildern bis 2,5 m

Länge eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.:0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

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

Klimaschutz/ Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne

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

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung möglichst abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

Löschwasser

Die den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) --Arbeitsblatt W 405- zu bemessen (§ 4 und § 14 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 96 m³/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Stellplatzsatzung

Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

Baukrane

Das Plangebiet befindet sich in einem Bauschutzbereich der Bundeswehr. Sollten für das Vorhaben Krane aufgestellt werden müssen, so ist dies drei Wochen im Vorfeld zu beantragen. E-Mail-Kontakt: LufABw1dBauschutz@bundeswehr.org

Folgende Angaben werden von der Luftfahrtbehörde benötigt:

Koordinaten in WGS 84, Arbeitshöhen in Metern über Grund sowie die Standzeit.

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung „Kiekenbrink“ in seiner Sitzung am _____.____.2023 einschließlich dieser Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____.____.2023

Die Bürgermeisterin
Anke Grotjohann