

# Stadt Porta Westfalica



## Bebauungsplan Nr. 77 "Alte Poststraße" gem. § 13a BauGB

### - Entwurf -

#### Präambel

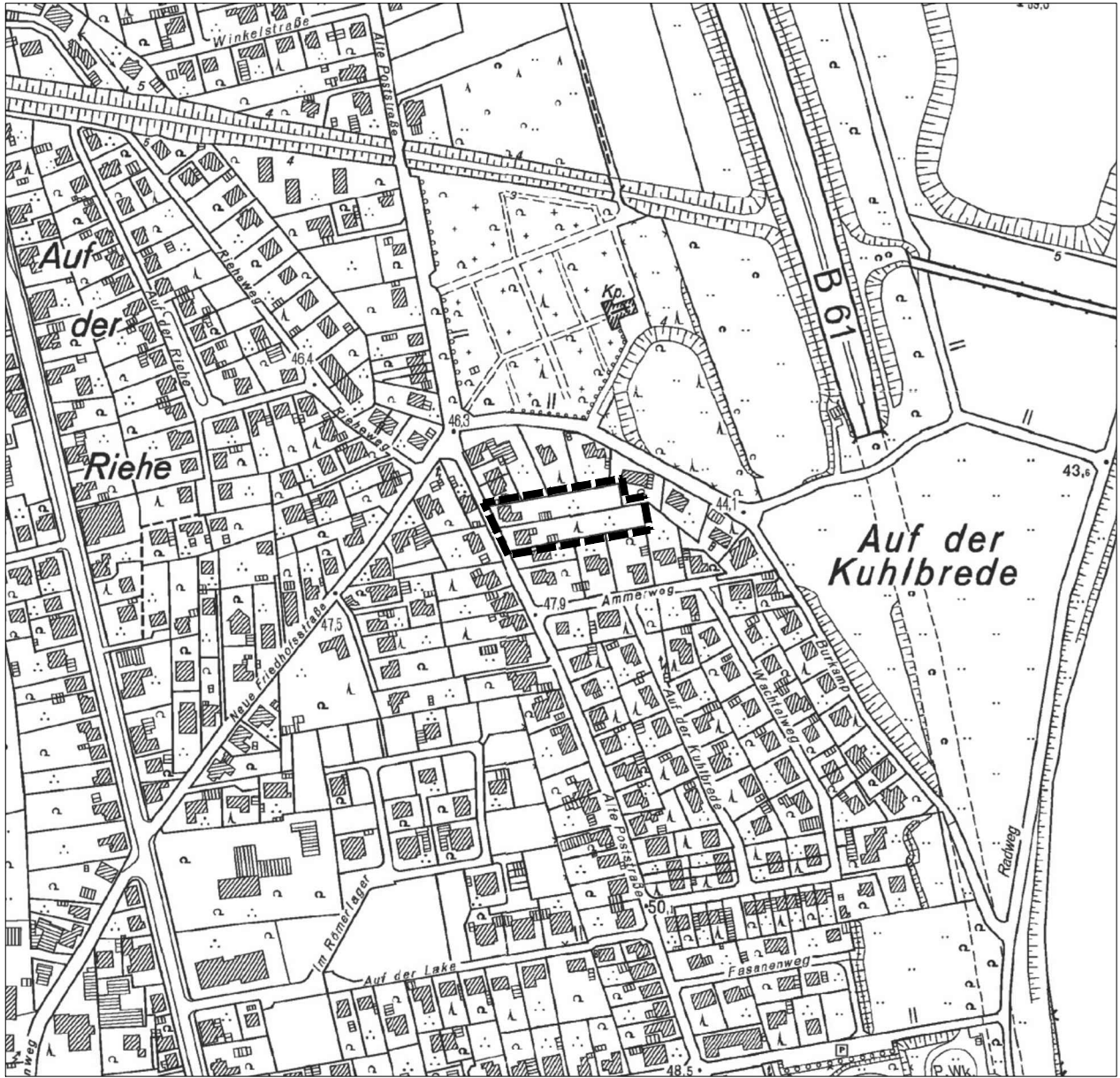
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Alte Poststraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

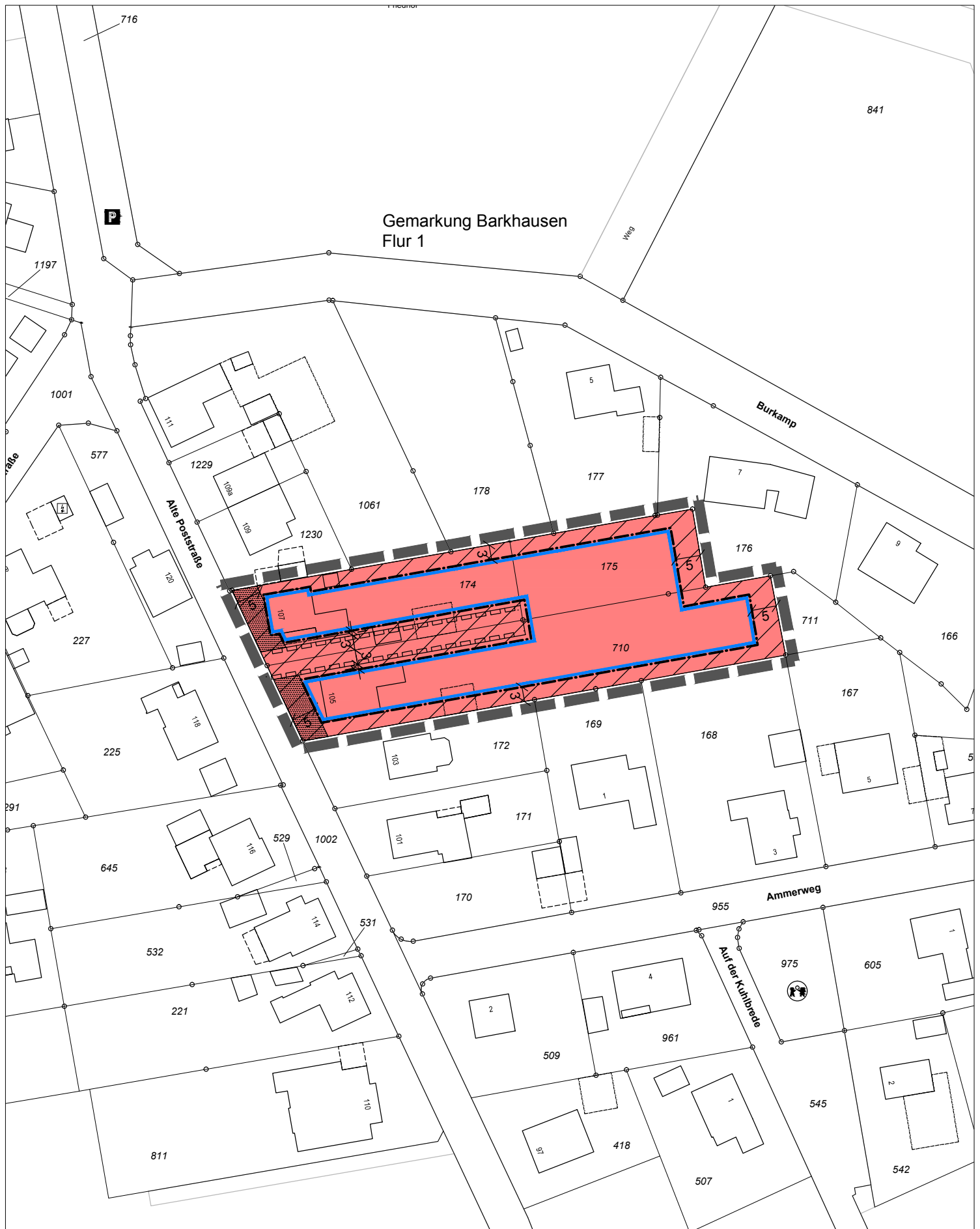
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die  
Planzeichnung (Teil A) und  
die textlichen Festsetzungen (Teil B).  
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

**o.9**  
stadtplanung



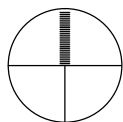
Übersichtsplan

M 1:5.000



Plan:  
 Teil A  
 Planzeichnung  
 M 1: 1000

Stand: 09.09.2015



**Stadt Porta Westfalica**  
 OT Barkhausen

Bebauungsplan Nr. 77  
 "Alte Poststraße"

Planverfasser:

**0.9**  
 stadtplanung  
 olaf schramme  
 dipl.-ing. stadtplanung  
 stadtplaner akw - srl  
 Opferstraße 9, 32423 Minden  
 Tel.: 0571 972695-96  
 Fax: 0571 972695-98

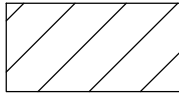
# TEIL B

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

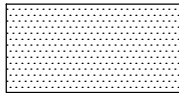
### 1. Art der baulichen Nutzung



**Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)



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



**Vorgartenfläche** (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

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

o

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

II

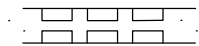
**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)



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

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

### 3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

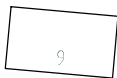


**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Anlieger

### 4. Sonstige Planzeichen



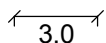
**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**  
(gem. § 9 (7) BauGB)



**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**



**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



**Bemaßung in Meter**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

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

Darin sind gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise sind gem. § 4 (3) BauNVO zulässig:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen bzw. zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

(2) Pro Baugrundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 10/12 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Bereits vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher können auf diese Regelung angerechnet werden.

### Bäume:

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

### Sträucher:

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

# Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

## Geltungsbereich

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

## Dachgestaltung

Zulässig sind:

- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
- Neigung der Dachflächen von 15° bis 45°, begrünte Dächer auch mit Neigungen unter 15°
- Dachneigungen von Nebengebäude mind. 15°. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Anlagen für erneuerbare Energien.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, Vorbauten), die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Einhäufige Pultdächer
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

## Fassadengestaltung

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot", "weiß" und "sandsteinfarben",
- Putz mit Anstrich in den für Verblendmauerwerk zulässigen Farbtönen und in pastellfarbener Farbgebung,
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich mit der für Putz zulässiger Farbgebung,
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente.

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) sowie verspiegelte Gläser.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

### **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

### **Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.

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.

Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig

## **HINWEISE**

### **Bodendenkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

### **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel: 02331/69273887) zu verständigen.

### **Bergbau**

Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld "Minden" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.