



# **Stadt Porta Westfalica**

## **Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Raiffeisenstraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

## **Begründung**

Stand:  
Beschlussfassung

Datum: 20.05.2017

Erarbeitet durch:

**ILB Planungsbüro Rinteln**

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Dieter Böhm

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 .....	5
5.	Grundzüge der Planung (Planungskonzept) .....	6
6.	Umweltbericht .....	7
6.1	Festsetzungen .....	7
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.4	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.5	Verkehrsflächen.....	9
6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
6.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
6.8	Festsetzungen nach Landesbauordnung .....	10
7.	Eingriffsregelung und Artenschutz.....	11
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
9.	Immissionsschutz .....	12
10.	Bodenschutz .....	12
11.	Denkmalschutz .....	12
12.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	12
13.	Realisierung / Kosten.....	14
14.	Hinweise .....	14

## Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteils Eisbergen .....	4
Abb. 2:	Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab) .....	5
Abb. 3:	Eventuell geplante Nutzung des Grundstückes (ohne Maßstab) .....	6

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das in der Planzeichnung dargestellte Flurstück 111 der Gemarkung Eisbergen, Flur 7. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Teile des Flurstückes 1077 und das Flurstück 452 (beides Wohnbebauung)
- im Osten durch das Flurstück 776 (Acker)
- im Süden durch Teile des Flurstückes 163 (Raiffeisenstraße)
- im Westen durch das Flurstück 110 (Wohnbebauung).

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privaten Eigentum. Die „Raiffeisenstraße bildet auch die Erschließungsstraße für das Baugebiet und ist im Eigentum der Stadt Porta-Westfalica.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf 4.567 m<sup>2</sup>.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein Investor plant, das Grundstück 111 der Flur 7 in der Gemarkung Eisbergen zu bebauen. Es sollen zweigeschossige Wohnhäuser entstehen.

Daher hat er einen Antrag an die Stadt Porta Westfalica gestellt, diesen Bereich bebauen zu dürfen.

Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB war in diesem Bereich nicht durchsetzbar, da es zu viele Unwägbarkeiten gab, die bauplanungsrechtlich noch zu klären waren. Dazu gehören u.a.:

- Erschließung
- Anfahrt der Feuerwehr im Brandfall
- Beseitigung des anfallenden Regenwassers
- Artenschutzrechtliche Betrachtung

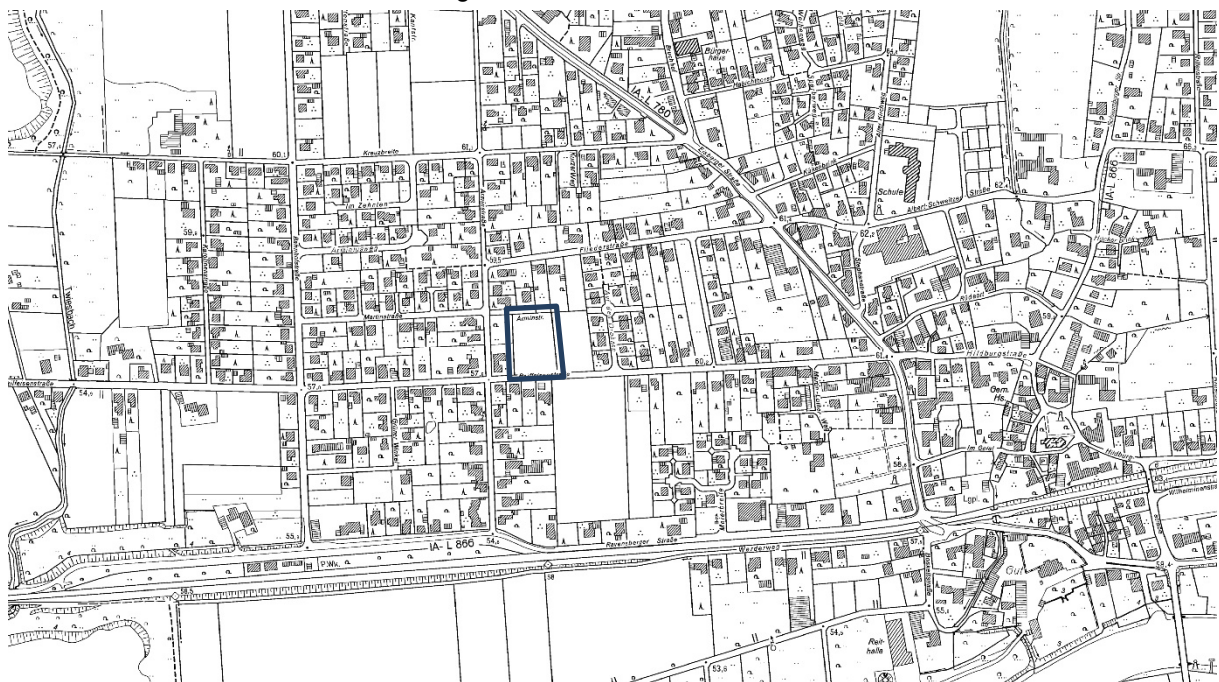


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteils Eisbergen  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 (Maßstab im Original 1 : 5.000)

Durch die Klärung dieser Parameter im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht für den Bereich geschaffen und eine zügige Durchfüh-

rung / Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden, mit dem Ziel, den vorhandenen Siedlungsbereich weiter zu verdichten.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann durchgeführt werden, da die Überplanung dieses Teilbereiches einer vorhandenen Siedlung der Innenentwicklung dient. Vom Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Abstand genommen, da dieser nur dann aufgestellt werden kann, wenn ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll. Mit der jetzigen Planung werden dagegen die Grenzen einer möglichen Bebauung festgelegt, ohne dass ein konkretes Vorhaben bekannt ist.

Die Nachfrage an weiteren Ein- bzw. Zweifamilienhäusern 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.

Das Ziel der Stadt Porta Westfalica, durch gezielte Bebauung sogenannter Baulücken das weitere Vordringen von Baugebieten in den Freiraum zu vermeiden, wird hier nachgekommen. Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan ist diese Bereich als Wohnbaufläche bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung eines Wohngebietes in zweigeschossiger Bauweise, wie sie im Stadtteil Eisbergen üblich ist und die auf die Topographie des Gebietes eingeht.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,50 m beschränkt.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sieht für den Geltungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vor.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Regionalplanes.

### 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.

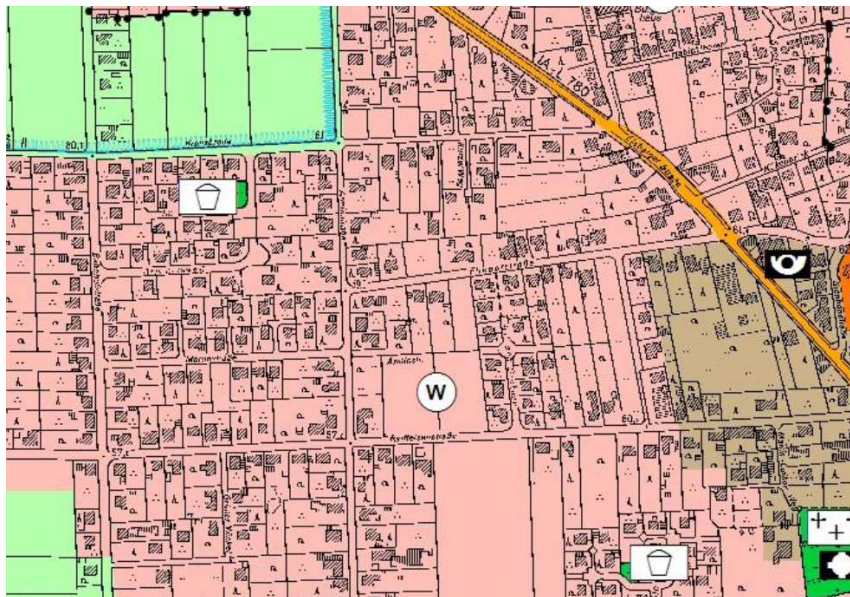


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)  
(Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Porta Westfalica)



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 bereits eine Wohnbaufläche darstellt, ist eine Anpassung nicht erforderlich (vgl. Abb. 2).

Die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB ist damit gegeben.

## 5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

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

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für die beabsichtigten Nutzungen. Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die zukünftig zulässigen Nutzungen, die nächstgelegene schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung) nicht beeinträchtigen können.

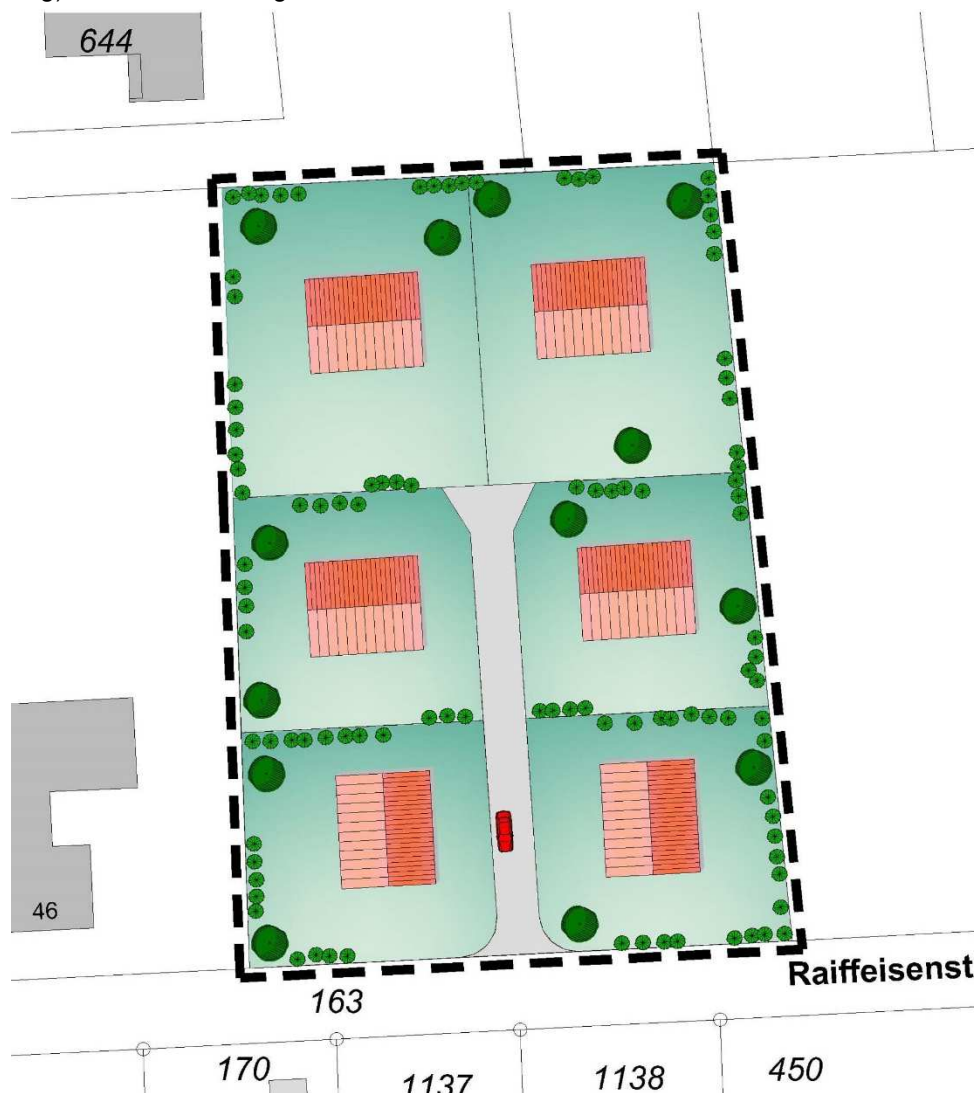


Abb. 3: Eventuell geplante Nutzung des Grundstückes (ohne Maßstab)

Den Bauherren soll in diesem Plan die Möglichkeit gegeben werden, regenerativer Energien (Fotovoltaik) zu nutzen. Es handelt sich um eine Bebauung in der Einzel und/oder Doppelhäuser angedacht sind. Das Projekt soll vor dem Hintergrund des allgemeinen Trends zum globalen und lokalen Klimaschutz in der Stadtplanung zeigen, dass auch im ländlichen Raum flächensparender, klima- und naturfreundlicher Städtebau möglich ist.

Die Haupterschließungsplanung ist insgesamt abgeschlossen. Das Verkehrskonzept basiert auf der Erschließung über die Haupterschließungsstraße „Raiffeisenstraße“, der mit dem neuen Erschließungsweg, der die Erschließung der hinteren Bebauung sichert (vgl. Planzeichnung und Abb.3).

## 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 4.567 m<sup>2</sup> 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 Jahr 1998 ist der Bebauungsplan Nr. 26 „Kreuzbreite“ und im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Raiffeisenstraße“ ausgewiesen. Somit stehen sie zeitlich in keinem kumulativen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Raiffeisenstraße“.

### 6.1 Festsetzungen

#### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind alle nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Dazu gehören Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zudem können gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen (untergeordnete Gewerbebetriebe, z.B. Büronutzung), sofern sie das Wohnen nicht stören und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, wird die Möglichkeit geschaffen, im privaten Umfeld neue Arbeitsbereiche zu schaffen.

Die in § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet abweichend definiert. So sind diese ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die Stadt grenzt damit erheblich störende und flächenverbrauchende Gewerbebetriebe, die das Wohnen beeinträchtigen, aus. Damit wird ein Fokus auf die Wohnbaunutzung gesetzt und der vorhandenen Nutzung im Umfeld Rechnung getragen. Z.B. Tankstellen sind in diesem Gebiet weder städtebaulich vertretbar, noch sind diese erforderlich, da es im Ortsteil Eisbergen keinen zusätzlichen Bedarf gibt und im gesamten Stadtgebiet mehrere Tankstellen vorhanden sind. Gartenbaubetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht, da solche Betriebe in der Regel einen sehr hohen Flächenverbrauch nach sich ziehen und diese Betriebe mit den gewachsenen städtebaulichen Strukturen nicht vereinbar sind.

#### 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 sich 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. Um der Intention der Stadt Rechnung zu tragen, eine gut durchgrünte Wohnbebauung zuzulassen, werden die Werte abweichend von in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 0,4 auf 0,3 gesenkt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist mit zwei Geschossen festgesetzt, damit eine Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung als städtebaulich sinnvoller Übergang erreicht wird.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird zur Anpassung von Neubauten an den Bestand und der Schaffung eines ansprechenden Orts- und Straßenbild festgesetzt. Sie ist unerlässlich, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe zum Gelände festzulegen. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Mit einer Traufhöhe von 6,00 m und der Gesamthöhe (Firsthöhe) von 9,50 m wird in Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachneigung das Ortsbild der Umgebung aufgegriffen. Die Gesamthöhe wird gegenüber dem ebenen Gelände festgesetzt und trägt so zu einem einheitlichen Straßenbild bei.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante aufgehendes Mauerwerk und der Oberkante Sparren sowie der Oberkante der Bezugshöhe über NN an.

Die Bezugshöhe für Gebäude angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist Oberkante Straßenmitte nach fertiggestelltem Endausbau (gemessen in Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage).

Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges.

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.

**Einzelhaus:** Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

**Doppelhaus:** Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.



## 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 gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Die Baugrenzen dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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 festgesetzten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Straße wird als Privatstraße genutzt. Sie hat eine Länge von 50 m. Damit ist auch der erforderliche Abstand für einen Feuerwehreinsatz gegeben.

## 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 5.00 m und bei Carports 3.00 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 Maßnahmen dienen zudem dem Artenschutz, da zumindest ubiquiste Vogelarten in den Bäumen und Sträuchern einen neuen Lebensraum finden.

A. Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzung		B. Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rosa rugosa	Apfelrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Symphoricarpos racemosa	Schneebeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Berberis vulgaris	Berberitze
Sorbus aria	Mehlbeere	Ligustrum vulgare	Liguster
Betula verrucosa	Sandbirke	Cytisus scoparius	Besenginster
		Salix purpurea	Purpurweide
		Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
		Potentilla fruticosa	Fingerkraut
		Salix caprea	Salweide

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

## 6.8 Festsetzungen nach Landesbauordnung

### Geltungsbereich

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

### Dächer

Zulässig sind:

- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
- Neigung der Dachflächen von 22° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 22° ausgeführt werden, ebenso Dachneigungen für Garagen und Nebenanlagen.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein. Glasierte Ziegel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht hoch glänzend sind.
- Flächen für erneuerbare Energien
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

### 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.

Unzulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

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

Die Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.

Zu den Nachbargrundstücken können neben Laubholzhecken auch Zäune aus Maschendraht oder Holz verwendet werden. Grenzmauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z.B. Igel, Amphibien etc.) sind bei Einfriedungen Durchschlupföffnungen von mind. 10 cm Durchmesser zu belassen.

**Werbeanlagen**

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

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.

Je wirtschaftliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

**Abfallbeseitigung**

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 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist hier der Fall.

**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.

Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

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

**8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die Verpflichtung zur Begründung der neu zu bebauenden Grundstücke sowie der Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas voll Rechnung getragen.

## 9. Immissionsschutz

Aus dem Plangebiet heraus sind keine Immissionen zu erwarten, da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Außerdem wirken von außen keine Immissionen auf das Gebiet ein, da sich umliegend ebenfalls Wohnbebauung befindet. Somit sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen werden.

## 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 Ackerflächen.

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 Regenergebnisse 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 keine Baudenkmale vorhanden. Der Bau der max. sechs Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamthöhe von 9,50 m hat keinen Einfluss auf weiter entfernt liegende Baudenkmale.

## 12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Straßenseitige Erschließung

Die Haupteerschließung „Raiffeisenstraße“ ist eine öffentliche Erschließungsstraße, die von Westen nach Osten verläuft und als eine der Haupteerschließungen für das gesamte Wohngebiet gilt (vgl. Abb. 1). Im Osten bindet sie an die Landesstraße L 780 „Eisberger Straße“ an, die die Städte Rinteln und Porta-Westfalica verbindet. Im Süden verläuft die Landesstraße L 866 „Ravensberger Straße“, die über die Verbindungsstraßen „Arminstraße“ und „Bahnhofstraße“ erreicht wird. Sie verbindet Eisbergen mit der Stadt Vlotho.

Die innere Erschließung wird durch eine private Stichstraße geregelt (vgl. Planzeichnung). Die neu geplanten Häuser werden über diesen Privatweg erreicht. Der Stichweg ist 4,5 m breit. Die Wegebreite reicht aus, um alle Grundstücke zu erreichen.

### 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 der „Raiffeisenstraße“.

### **Abwasserentsorgung**

In der „Raiffeisenstraße“ 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 6 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.

Durch die Ausrichtung der Gebäude ist die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie gegeben.

### **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.

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

Im Gebiet ist kein Regenwasserkanal vorhanden, in den das Oberflächenwasser eingeleitet werden könnte.

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke im Wohnquartier muss über eine Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen. Um eine Verunreinigung des Grundwassers – insbesondere durch Niederschlagsabflüsse von Straßen und Hofflächen - zu vermeiden, wird eine Versickerung über die belebte Bodenzone durch Versickerungsmulden bzw. Muldenrigolen-Systeme empfohlen.

Auch das Oberflächenwasser der Privatstraße ist entsprechend zu versickern (z.B. über eine Mulde).

Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen und die Versickerungseignung des Bodens und die Bemessung der Versickerungsanlage durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne –mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation- und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zu Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten.

Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

### **Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405<sup>1</sup> sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossigkeit II einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/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.

---

<sup>1</sup> DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches



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 m<sup>3</sup>/h für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung aus dem Hydranten. Im unmittelbaren Umfeld sind in der „Arminstraße“, direkt nördlich anschließend sowie in der „Raiffeisenstraße“ Unterflurhydranten. In diesem Bereich können laut Auskunft der Stadt Porta Westfalica die 96 m<sup>3</sup> für 2 Stunden vorgehalten werden.

### 13. Realisierung / Kosten

Mit dem Bau der Einfamilienhäuser soll direkt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nördlich Raiffeisenstraße“ entstehen keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica.

### 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 Entdeckungstätte 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-archaerologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaerologie-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.

#### Solarenergie

Gemäß dem CO<sub>2</sub>-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

#### Erlaubnisfeld

Der Geltungsbereich befindet sich über dem auf Toneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“ (zu gewerblichen Zwecken).

Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung der genannten Bodenschätze innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.