



Stadt Porta Westfalica

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. V 25 „Hausberger Schweiz“

Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Datum: 27.05.2019

Erarbeitet durch:

ILB Planungsbüro Rinteln

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Christiane Paulmann

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich.....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
5. Umweltbericht	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
7. Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	8
7.4 Festsetzungen nach Landesbauordnung	9
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	9
9. Immissionsschutz.....	9
10. Bodenschutz	10
11. Denkmalschutz.....	10
12. Realisierung / Kosten.....	10
13. Hinweise	10

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Hausberge, Flur 3	4
Abb. 2: Übersicht Ersatzaufforstung	5
Abb. 3: Flurkarte und Luftbild Ersatzaufforstung	6
Abb. 4: Lage des Bebauungsplangebietes und Änderungsbereiches innerhalb des Ortsteils Hausberge	6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich der Flurstücke 360, 363, 364, 462 der Flur 3 der Gemarkung Hausberge (vgl. Abb. 1 und die Planzeichnung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 547 und 450 der Flur 3 der Gemarkung Hausberge,
- im Osten durch Teile des Flurstückes 552 (Zuwegung Grünland- und Waldfläche) der Flur 3, der Gemarkung Hausberge,
- im Westen und Süden durch Teile des Flurstückes 468 der Flur 3 der Gemarkung Hausberge

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privateigentum.



Abb. 1: Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Hausberge, Flur 3

Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kreises Minden-Lübbecke vom 24.05.2019 (Maßstab im Original 1 : 1.000),

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 1.085 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser 1. Änderung wird ein Teilbereich (siehe 1.) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 25 „Hausberger Schweiz“ überplant.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde 2008 mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Straße Frettholzweg im Bereich der Straße Hausberger Schweiz rechtsverbindlich.

Im Änderungsbereich war eine Waldfläche sowie eine private Grünfläche dargestellt. Die Waldfläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, da sie bereits an allen Seiten an Wohnbauflächen angrenzt.

Die Waldfläche ist nun mit Genehmigungsbescheid vom 23.05.2019 zum Zwecke der Bebauung umgewandelt. Dafür ist auf dem Flurstück Nr. 39, Flur 11, Gemarkung Holzhausen I eine 2.000 m² große Ersatzaufforstung bis zum 31.12.2019 durchzuführen. Die ehemalige Waldfläche aus Buchen, Espen und einer Eiche ist bereits im Winter 2017/2018 abgeholzt worden. Der Entwicklung einer Wohnbaufläche steht nun nichts mehr entgegen.

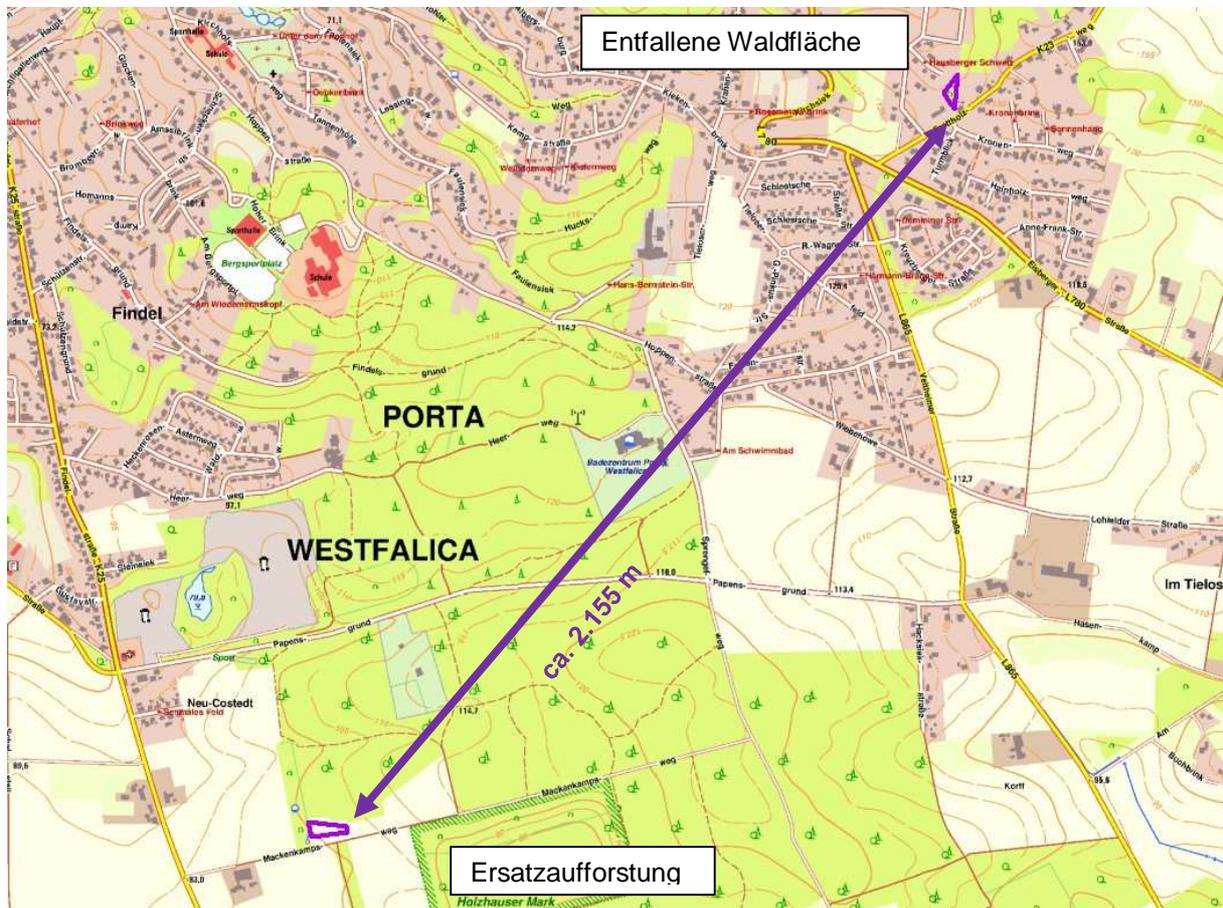


Abb. 2: Übersicht Ersatzaufforstung



Abb. 3: Flurkarte und Luftbild Ersatzaufforstung

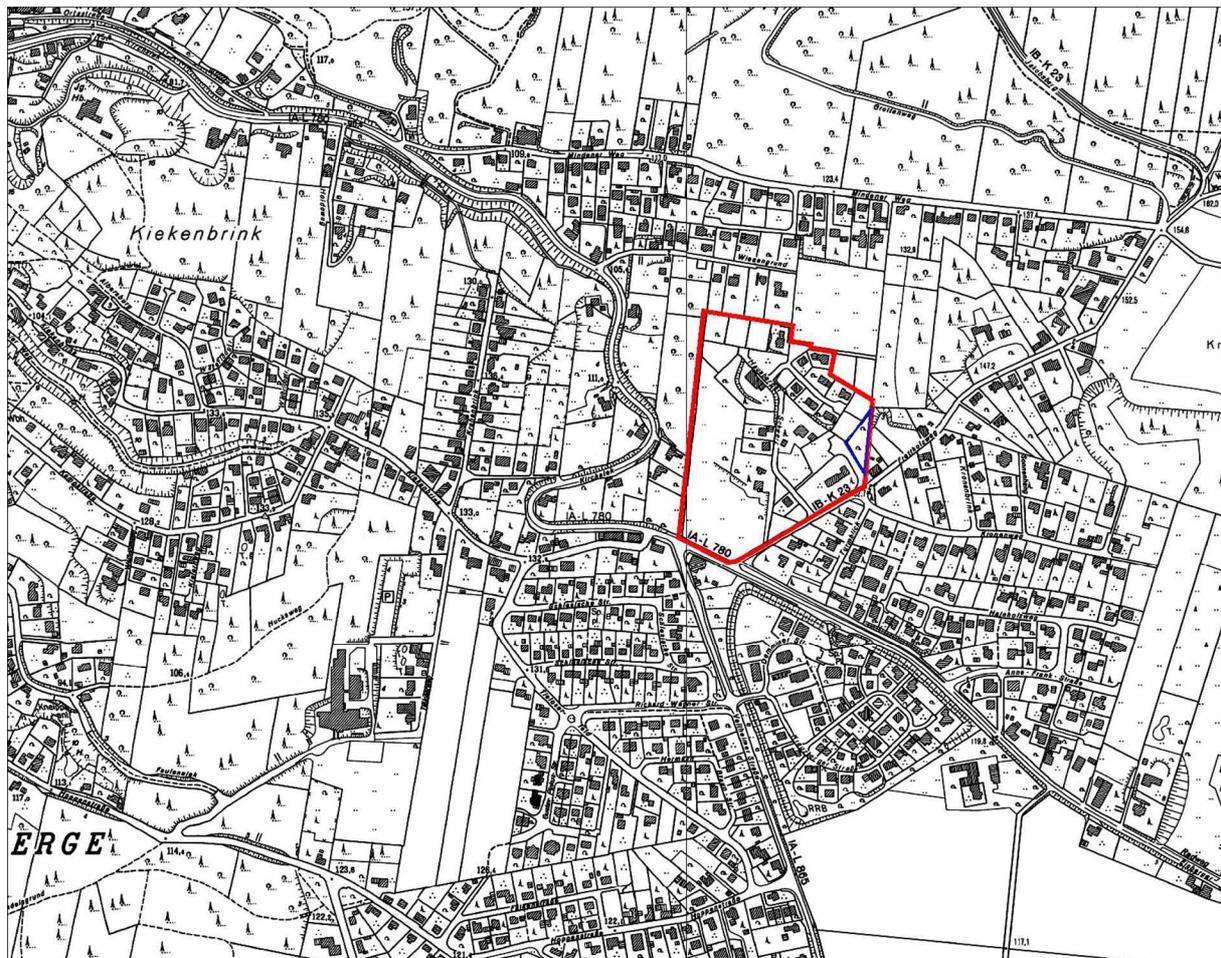


Abb. 4: Lage des Bebauungsplangebietes und Änderungsbereiches innerhalb des Ortsteils Hausberge
 Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 (Maßstab im Original 1 : 5.000)

Das Verfahren zur Änderung dieses Planes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren. Die im Plan zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Änderungsbereich stehen und deren Grundfläche mit zu berücksichtigen wäre. Durch den Änderungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Stadt Porta Westfalica wird im Landesentwicklungsplan als „Mittelzentrum“ eingeordnet. Der Änderungsbereich ist als Siedlungsraum dargestellt.

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsraum ausgewiesen

Damit steht die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 25 „Hausberger Schweiz“ in Übereinstimmung mit den im Regionalplan niedergelegten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion und Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Einzugsbereiche der Versorgungsbereiche zur Stadt Porta Westfalica benachbarter Gemeinden und zum Kreis Minden-Lübbecke hervorgerufen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

5. Umweltbericht

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten. Daneben bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung gem. § 4 c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße Frettholzweg sowie über ein im Bebauungsplan gesichertem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das Gebiet soll nur dem Wohnen dienen.

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, um sicher zu stellen, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Außerdem wird hierdurch der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum begrenzt.

Die übrigen allgemein nach § 4(2) BauNVO und ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) Bau NVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie (Sonnen- und Umgebungswärme).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan festgesetzt.

Grundflächenzahl

Um eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden zu verhindern, ist eine GRZ von 0,3 ausgewiesen, womit die Möglichkeiten der BauNVO (§ 17) nicht ausgenutzt wurden.

Die Grundflächenzahlen dürfen gemäß Baunutzungsverordnung durch Flächen der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur um bis zu 10 von Hundert überschritten werden.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen sind in Abhängigkeit von der GRZ sowie der Geschossigkeit auf 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist mit zwei Geschossen festgesetzt,.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen auf den Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen. Es sind nur heimische Bäume und Sträucher nach nachstehender Artenliste zu verwenden. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

ArtenlisteBäume:

Bergahorn	(Acer pseudplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

oder hochstämmige Obstgehölze

Sträucher:

Apfelrose	(Rosa rugosa)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Eibe	(Taxus baccata)
Fingerkraut	(Potentilla fruticosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)

7.4 Festsetzungen nach Landesbauordnung**Geltungsbereich**

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

Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe

Es sind nur geneigte Ziegeldächer aus gebrannten Ton- oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot", "braun" und "schwarz" oder begrünte Dächer zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind zulässig. Die Dachneigungen müssen 28°- 45° betragen.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig.

Sockel- und Traufhöhen

Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der vorgenannten Höhen ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche im höchsten Punkt am Gebäude. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 (1) Nr. 21 Landesbauordnung (BauO NW), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Bauunternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) BauO NW mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung ist im Einklang mit dem im Juli 2017 vom Rat der Stadt Porta Westfalica beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept. Die mikroklimatischen Gegebenheiten des Gebietes werden sich nicht verändern. Insofern sind durch das Vorhaben keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Auflagen zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den klimaschützenden Belangen im Hinblick auf die Bindung von Schadstoffen Rechnung getragen.

9. Immissionsschutz

Aus dem Änderungsbereich heraus sind keine Immissionen zu erwarten, da es sich um eine Wohnbaufläche handelt. Die Beeinträchtigungen durch die Eisberger Straße reichen ca. 60 m. Der Änderungsbereich ist ca. 180 m von der Eisberger Straße entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen des Gebietes durch die Eisberger Straße zu erwarten sind.

10. Bodenschutz

Entsprechend § 1 a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig einer Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit den beabsichtigten Arrondierungen wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind bislang nicht bekannt. Sollte jedoch 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.

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. seinem räumlichen Umfeld sind bisher keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es wird dennoch ein Hinweis zu den einschlägigen denkmalsschutzrechtlichen Bestimmungen aufgenommen.

12. Realisierung / Kosten

Mit dem Bau des Wohnhauses soll direkt nach Rechtskraft der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes begonnen werden. Die unter dem Punkt „Hinweise“ in der Planzeichnung genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind zu beachten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. V 25 „Hausberger Schweiz“ entstehen keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica.

13. 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.

Solarenergie

Gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude 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.

Artenschutz

Sollte die Bautätigkeit im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres stattfinden, ist durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen von Tieren auf der Fläche erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.