

# Stadt Porta Westfalica

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.38

### „Villa Hutze“-

Studenten- u. Seniorenwohnen in PW- Barkhausen

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 NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze“ Studenten und Seniorenwohnen in PW Barkhausen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

---

Der Bürgermeister

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

## Teil A

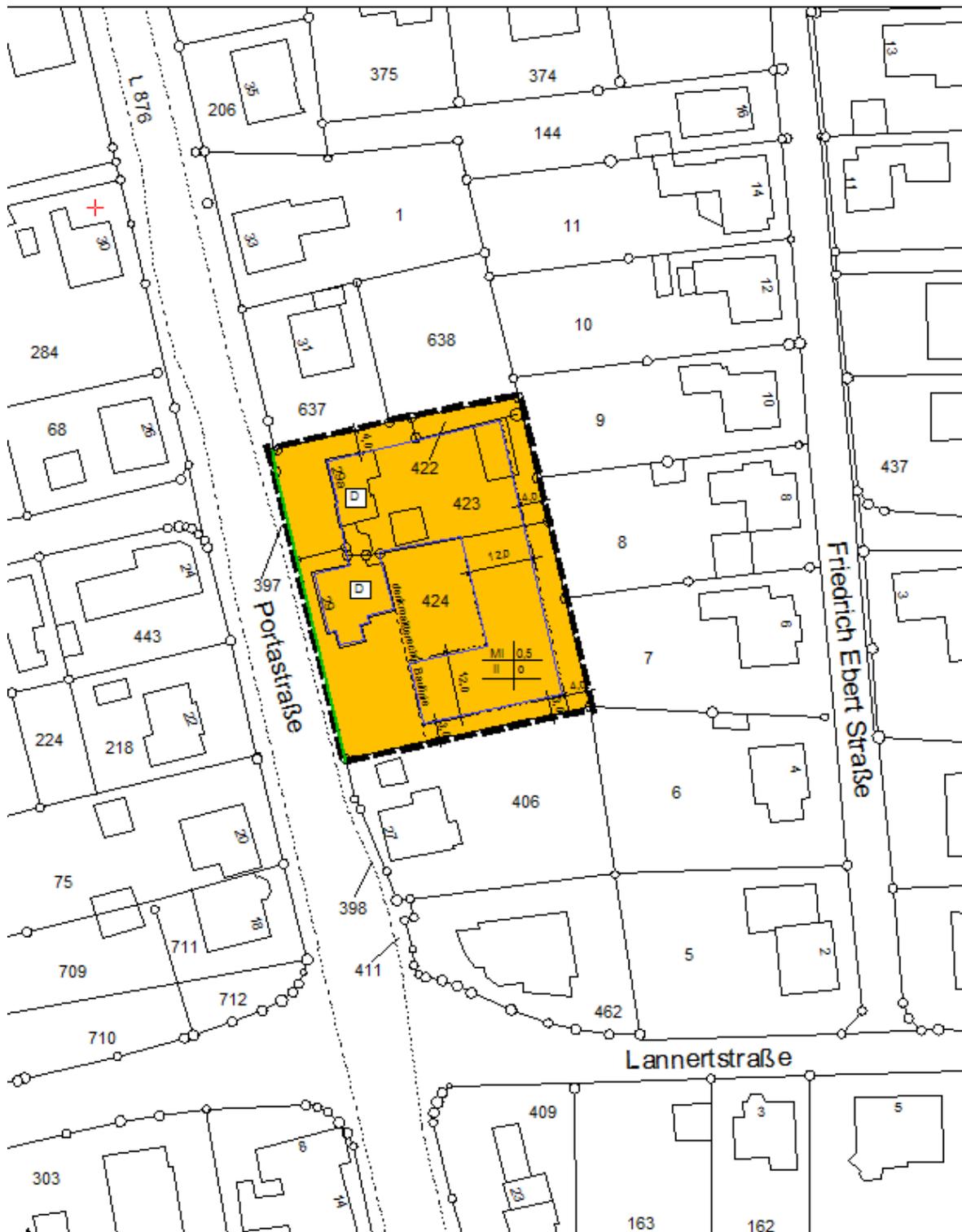
### Übersichtsplan

Deutsche Grundkarte

M 1:5000 im Original

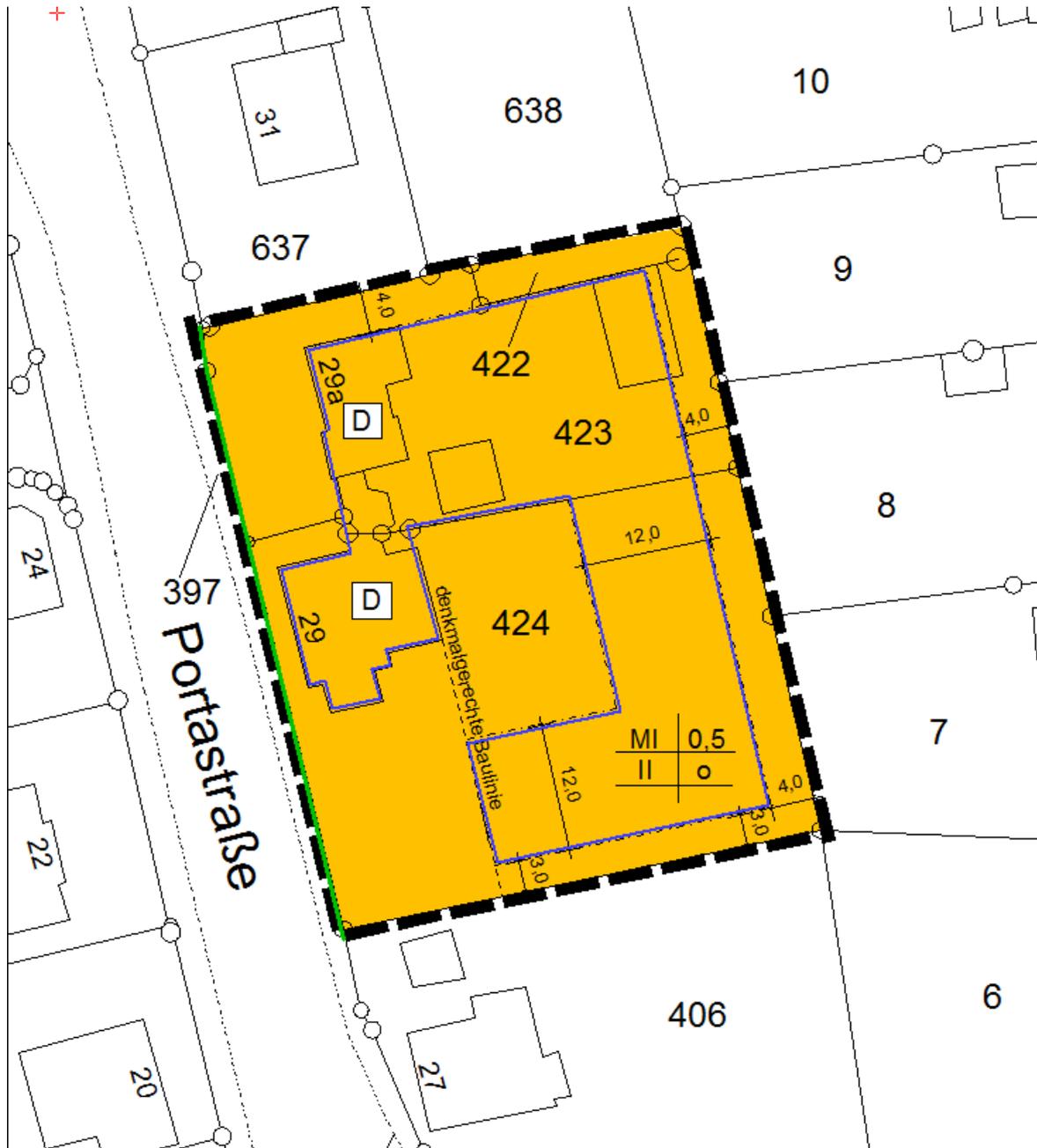


14-BSB-008



M 1:1000 im Original

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Architekt  
Oliver Neinaß  
Vlothoer Straße 163  
32457 Porta Westfalica  
Tel: 0571 / 829 22 77



M 1:500 im Original

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze“- Studenten- und Seniorenwohnen in PW- Barkhausen** beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 (1) BauGB sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieser Grundlage nach BauGB, BauNVO und BauO NRW.

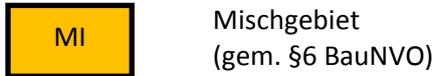
Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Architekt  
Oliver Neinaß  
Vlothoer Straße 163  
32457 Porta Westfalica  
Tel: 0571 / 829 22 77

## Teil B

---

### Planzeichenerläuterung

#### 1) Art der baulichen Nutzung



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

**0,5** max. zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) (gem. §16 (2) Nr.1 BauNVO)

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

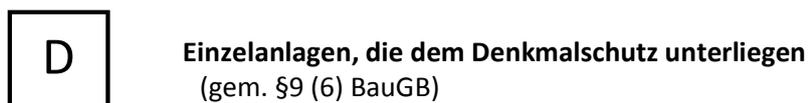
**II** max. Zahl der Vollgeschosse (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO)

 Baugrenze (gem. §23 (1,3,5) BauNVO)

#### 3) Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

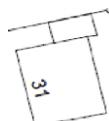
#### 4) Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



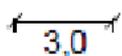
#### 5) Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(gem. §9 (7) BauGB)

#### 6) Nachrichtliche Darstellung

 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Bemaßung in Meter

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Bebauungsplan dient der Schaffung von 25 Wohnungen in einem Mischgebiet (MI) für Senioren und Studenten.

### § 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze

(gem. §§12 (1), 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO allgemein zulässig.

### § 3 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) Auf dem Grundstück sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 70 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

#### **Bäume:**

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

#### **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*)

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

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### Geltungsbereich

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

**Die dargestellten Gestaltungsvarianten gelten nicht für das Denkmal. Als zwingende Vorgabe für den Neubau gelten:**

### Dachgestaltung

#### **Zulässig sind:**

- Als Dachform: Satteldach (auch mit Krüppelwalm), Flachdach (Staffelgeschoß),
- Neigung der geneigten Dachflächen von 30° bis 45°. Begrünte Dächer auch mit einer Neigung unter 30°
- Dachneigung von Nebengebäuden mind. 15°, Garagen und Carports auch mit Flachdach
- Im Bereich von Flachdächern sind umlaufende Attiken /Blenden auszuführen, um eine kubische Wirkung zu erzielen
- Dacheindeckung mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert sein). Die Eindeckung sollte auf die Denkmalgeschützten Gebäude abgestimmt sein.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker Vorbauten) dürfen in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht überschreiten, zum geplanten Innenhof können die Breiten überschritten werden. Maßgebend ist hierbei deren Unterkante. Zu den Giebelseiten muss mindestens 2 m Abstand eingehalten werden.

#### **Nicht zulässig sind:**

- Dacheindeckungen mit anderen Materialien (bis auf Bitumenbahnen bei Flachdächern)

## Fassadengestaltung

### **Als Material für die Außenwandflächen der Neubauten sind zulässig:**

- Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in Weiß oder Pastellfarben
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm- Elemente

### **Nicht zulässig sind:**

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen) sowie verspiegelte Gläser

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen

## Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante Straßenmitte gemessen und darf max. 2,00 m betragen (hier Bestandschutz). Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune müssen transparent ausgeführt werden und Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere mit einer Größe von mind. 10 cm aufweisen. Dieses gilt nicht für die vorhandene Zaunanlage an der Portastraße sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

## Werbeanlagen

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW sind Anlagen der Außenwerbung (im Sinne des § 13 BauO NRW) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dort nur parallel zur Fassade.

Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. eine Höhe bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschoss erreichen, dabei jedoch höchstens bis 1 m über dem Fußboden des 1. Obergeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt nicht größer als 1 m<sup>2</sup> sein und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln zulässig, die eine Größe von 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der Denkmalschutz ist zu beachten.

## 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.

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).

### 12.2 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.

### 12.3 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 Feldgrenzen. 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.