

**Bauleitplanung der Stadt Porta Westfalica  
Kreis Minden-Lübbecke**

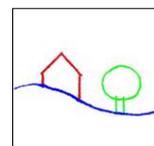
**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 42  
„Dentalcenter – südl. Kirchweg“  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 09/2019**

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



## I. Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Bauflächen „Dentalcenter“ festgesetzt. Darin sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ..... verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB). Die festgesetzten Bauflächen „Dentalcenter“ dienen der Sicherung der bestehenden Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung und der Erweiterung der bestehenden zahnärztlichen Praxis mit Labor-, Lager- und sonstigen Sozialräumen sowie den damit verbundenen Einrichtungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Wege).

### § 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Hauptgebäude ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf die festgesetzte Höhe (GHmax.) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern: Oberkante des Firstes
- bei Gebäuden mit Flachdächern: Oberer Abschluss der Außenwände  
(OK der Attika, des Gesimses o.ä.)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert.

Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen (u.a. Solarenergieanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe um max. 2 m überschreiten.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

### § 3 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Naturraum heimische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind auf der Fläche mind. 7 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe gemessen gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in zwei Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke gemäß dem unter Hinweis Nr. 9 abgebildeten Pflanzschema zu pflanzen.

Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (vorzugsweise Regioaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters)

vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August)). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) unzulässig.

- (2) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gemäß den Pflanzschemen unter den Hinweisen Nr. 7 und 8 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (3) Auf den privaten Grundstücksflächen sind an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 5).
- (4) Sofern öffentliche Belange dies erfordern (u.a. Belange des Brandschutzes) sind Abweichungen von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig.
- (5) Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 1 Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

#### **§ 4 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die bestehende Hecke zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Pflanzung im Naturraum heimischer Arten zu ersetzen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5.

#### **§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

#### **§ 6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan samt Vorhabenbeschreibung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung erstrecken sich mit Ausnahme der Gliederung der Fassaden durch Öffnungen jedoch nicht auf die konkreten Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen.

## II. Hinweise

### 1. Rechtliche Grundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

*Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV NRW. 2018 S. 421).

*Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759).

*Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

### 2. Gestalterischen Anforderungen an das Vorhaben/ Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung werden in der Vorhabenbeschreibung (Materialwahl in Bezug auf die Dachflächen und Außenwände) und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Hochbauzeichnung) deutlich. Diese Anforderungen erstrecken sich jedoch nicht auf die Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 3. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals (Körpergräberfeld der mittleren Bronzezeit, DKZ 3719, 61). Die Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich hierbei um ein Bodendenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.
- b. 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 Landesverband 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.

#### 4. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).

#### 5. Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen

<b>Sträucher</b>		<b>Boden</b>						<b>Anpassung an Klimawandel</b>
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		trockenheits- resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )				●		●	X
(x) giftig	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )			○	○	○	●	-
(x) Ausläufer	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )				●		●	X
	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )				●		●	
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffiger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )					●	●	-
	Eingriffiger Weißdorn ( <i>C. monogyna</i> )					●	●	X
<b>Bäume</b>		<b>Boden</b>						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten		X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz						

## **6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze**

### **Äpfel**

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

### **Birnen**

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

### **Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

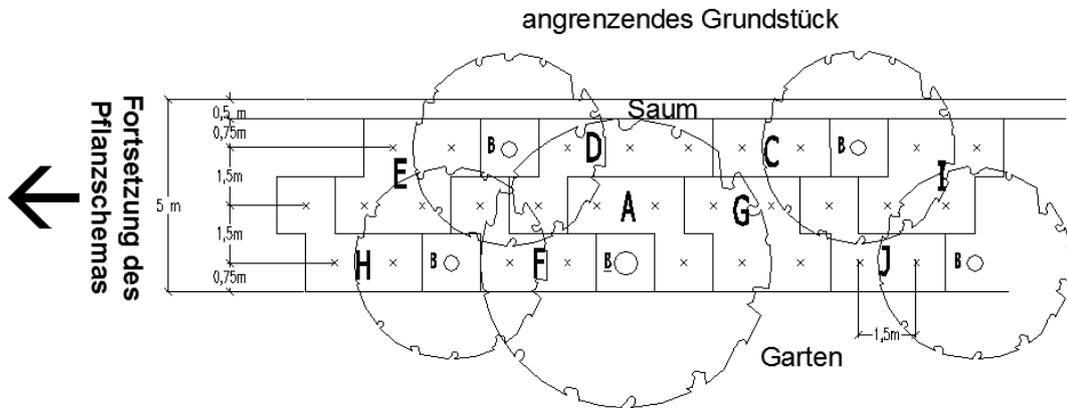
### **Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Renecloide  
Wangenheimer

### **Walnuss**

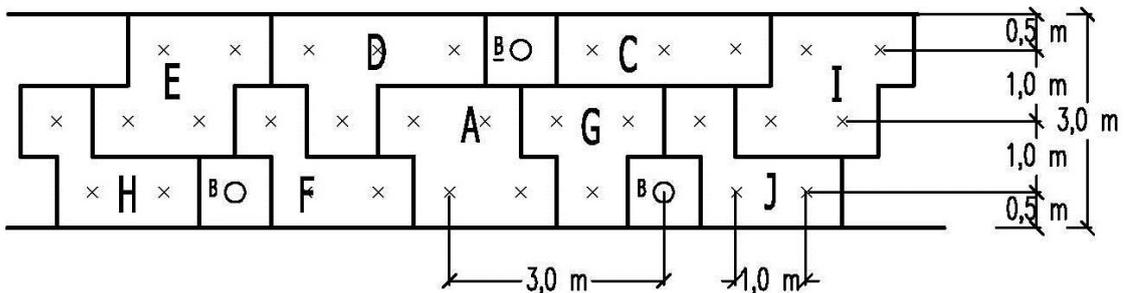
Diverse Sorten

**7. Pflanzschema für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)**



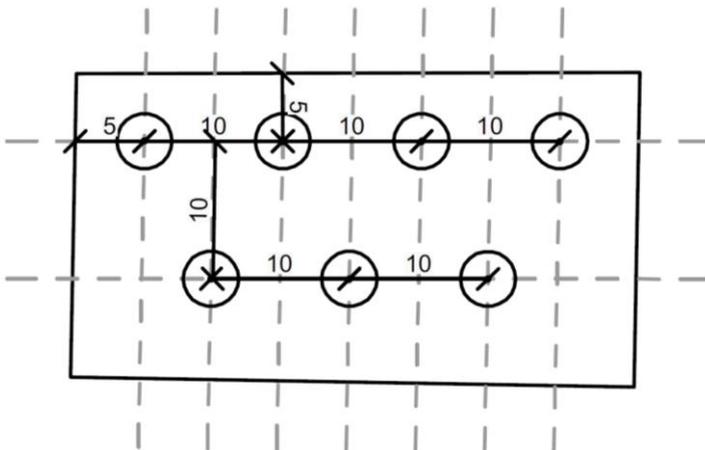
Legende: B: Großkronige Laubbäume B: Mittel- und kleinkronige Laubbäume A-J: Sträucher  
 Die Arten sind dem Hinweis Nr. 5 zu entnehmen.

**8. Pflanzschema für die Bepflanzung der 3 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)**



Legende: B: Großkronige Laubbäume B: Mittel- und kleinkronige Laubbäume A-J: Sträucher  
 Die Arten sind den Hinweisen Punkt e. zu entnehmen.

**9. Pflanzschema für die Bepflanzung der Obstwiese im Plangebiet (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)**



## **10. DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften werden im Bauamt der Stadt Porta Westfalica bereitgehalten.

## **11. Entwässerungssatzung der Stadt Porta Westfalica**

Grundsätzlich besteht nach § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Porta Westfalica die Abwasserüberlassungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser nach § 48 LWG. Das anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser, welches auf befestigten Flächen anfällt, ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

## **12. Bergbau**

Die Planmaßnahme liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Victoria“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Victoria“ ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist innerhalb des Plangebietes kein Bergbau umgegangen. Bergbauliche Einwirkungen auf die Planmaßnahme sind demnach nicht zu erwarten.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

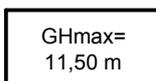
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Baufläche "Dentalcenter"  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

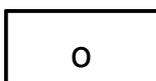


GHmax = maximale Gebäudehöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN AN DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

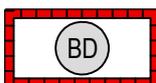


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textliche Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

## REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmale  
(siehe Hinweis Nr. 3)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



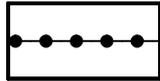
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB



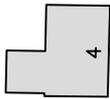
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



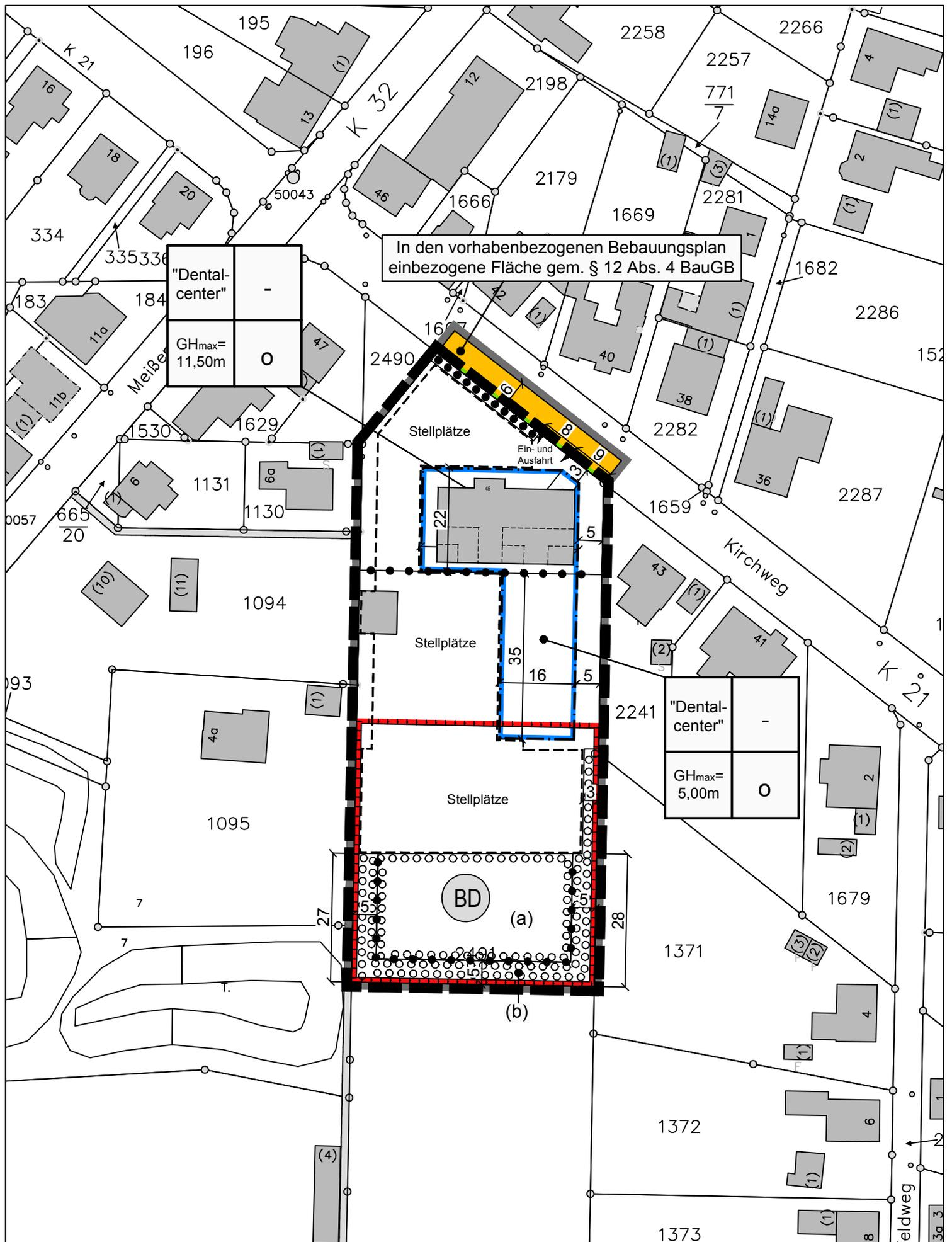
Flurstücksgrenzen

2491

Flurstücksnummer



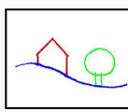
Bemaßung



In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB

"Dental-center"	-
GH <sub>max</sub> = 11,50m	O

"Dental-center"	-
GH <sub>max</sub> = 5,00m	O



**Planungsbüro Reinold**  
Raum- und Stadtplanung (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 42  
"Dentalcenter - südl. Kirchweg"  
Stadt Porta Westfalica**