Stadt
Porta Westfalica



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Zwischen Portastraße und Alte Poststraße"
OT Barkhausen
gem. § 13a BauGB

Präambel

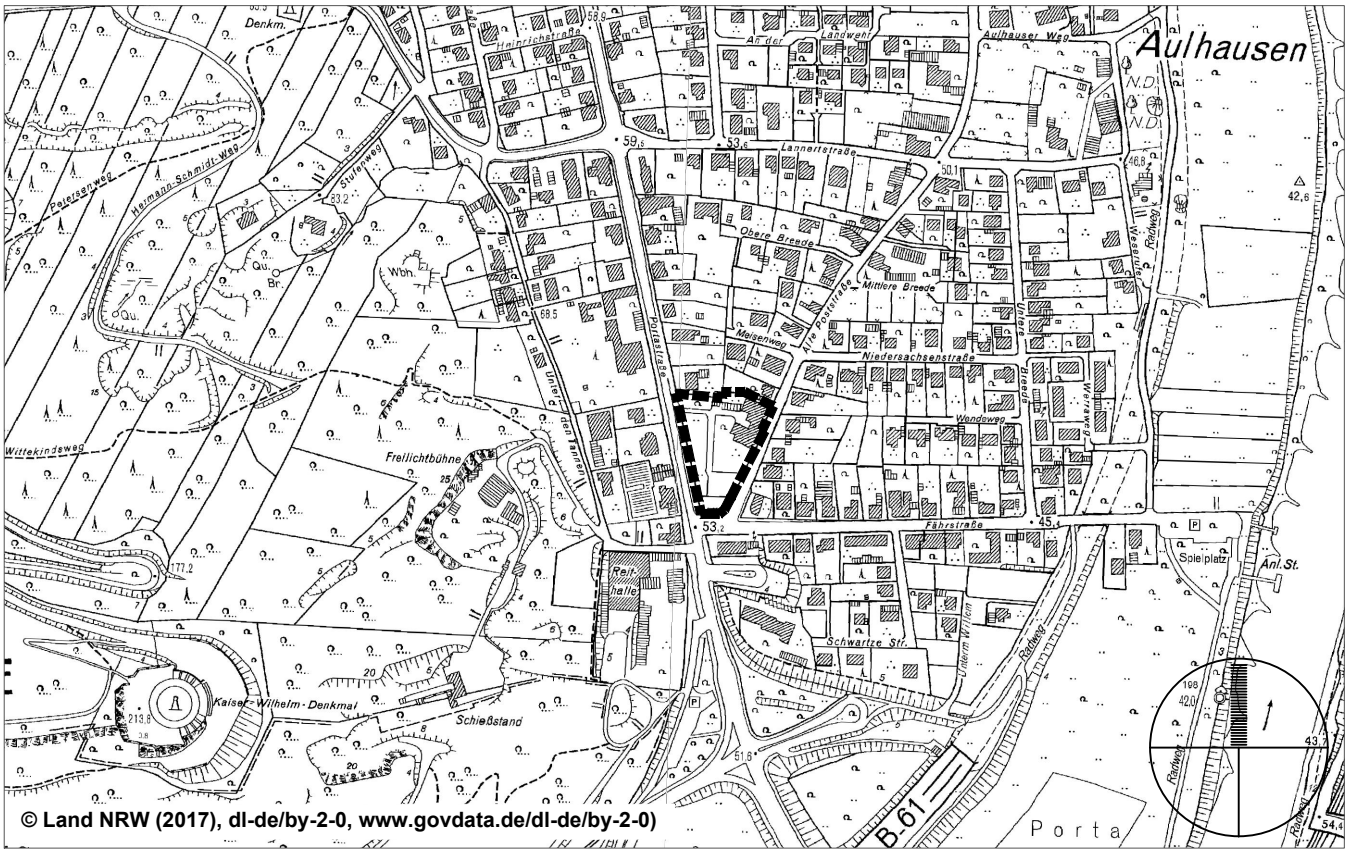
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert am 15.11.2016 (GV. NRW S. 966), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Zwischen Portastraße und Alte Poststraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

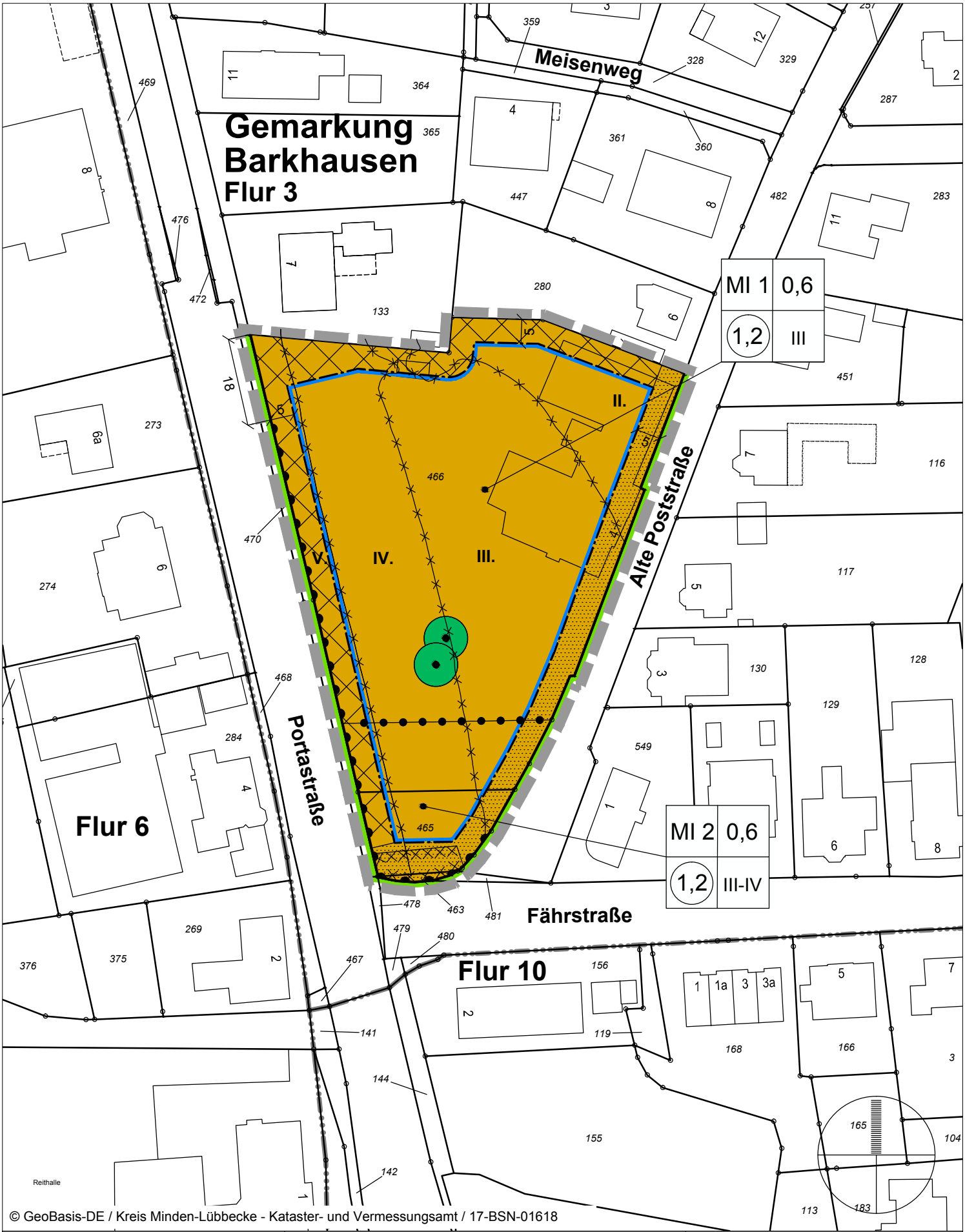
.....
Der Bürgermeister

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

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan **M 1: 5.000**



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 17-BSN-01618

Teil A: Planzeichnung
M 1: 1.000

Stand: 29.08.2018

Stadt Porta Westfalica

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 44
"Zwischen Portastraße und Alte Poststraße"

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

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) Satz 3 i.V.m. 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,6 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,2 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

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

III - IV — **min. und max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: **Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

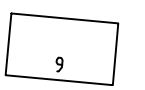
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2016-07**

6. Sonstige Planzeichen, Bestand und Festsetzungen

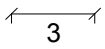
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

Grenze der Flur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 6 (2) Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind unzulässig (§ 6 (2) Nr. 6-8 i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

(3) Die folgende gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 23 (5) BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann gem. § 23 (3) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum aus standortheimischen Gehölzen, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bereits bestehende Bäume können auf diese Regelung angewendet werden.

§ 5 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016.07 unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise). Für die Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente ist die DIN 4109-2:2016.07 zu beachten.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der der Portastraße zugewandten Fassaden über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Auszug DIN 4109-1:2016.07, Anforderungen an die Luftschalldämmung			
Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel	erforderl. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I.	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II.	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III.	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV.	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V.	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Fassadenmaterial

(1) Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton „rot“, „rotbraun“, „rotblau“, „weiß“ und „sandsteinfarben“;
- Putz mit Anstrich in weißer, roter, grauer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer, roter, grauer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

(2) Unzulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachgestaltung

(1) Geneigte Dächer sind mit Eindeckungen aus Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz zu versehen. Flachdächer können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Die Verwendung von reflektierenden Dacheindeckungen ist bei allen Dächern nicht zulässig.

(2) Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) sind mit einer Dachneigung bis max. 60° zulässig. 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.

(3) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind allgemein zulässig.

(4) Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 1 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 Durchmesser aufzuweisen.

§ 5 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sinne des § 13 BauO NRW ist gem. § 86 (1) BauO NRW auf die jeweilige der Stätte der Leistung beschränkt und wie folgt geregelt:

- Auf jedem Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage, auch als Sammelwerbeanlage, im Einfahrtsbereich zulässig. Die Werbefläche darf eine Breite von 1,50 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 2,50 m betragen.
- An den Außenseiten der Baukörper sind unterhalb der Brüstung des 1. OG Werbeanlagen zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5 m und eine von 1,20 m nicht überschreiten.
- Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.
- Werbetafeln mit wechselnden Plakatanschlag sind unzulässig.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Eradarbeiten 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 und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei (Tel: 0571/7984600) zu verständigen.

Bergbau

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein verlassener Stollen, bei dessen Zubruchgehen eine Auswirkung auf den gekennzeichneten Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Baumaßnahmen in Nähe des gekennzeichneten Bereiches sind durch gutachterliche Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu begleiten.

Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2016.07 und DIN 4109-2:2016.07 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und dem der Festsetzung zu Grunde liegendem "Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm", RP Schalltechnik v. 13.11.2017, bei der Stadt Porta Westfalica, Bauamt - Abteilung Stadtplanung, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, zu den Dienststunden eingesehen werden.