# Stadt Porta Westfalica

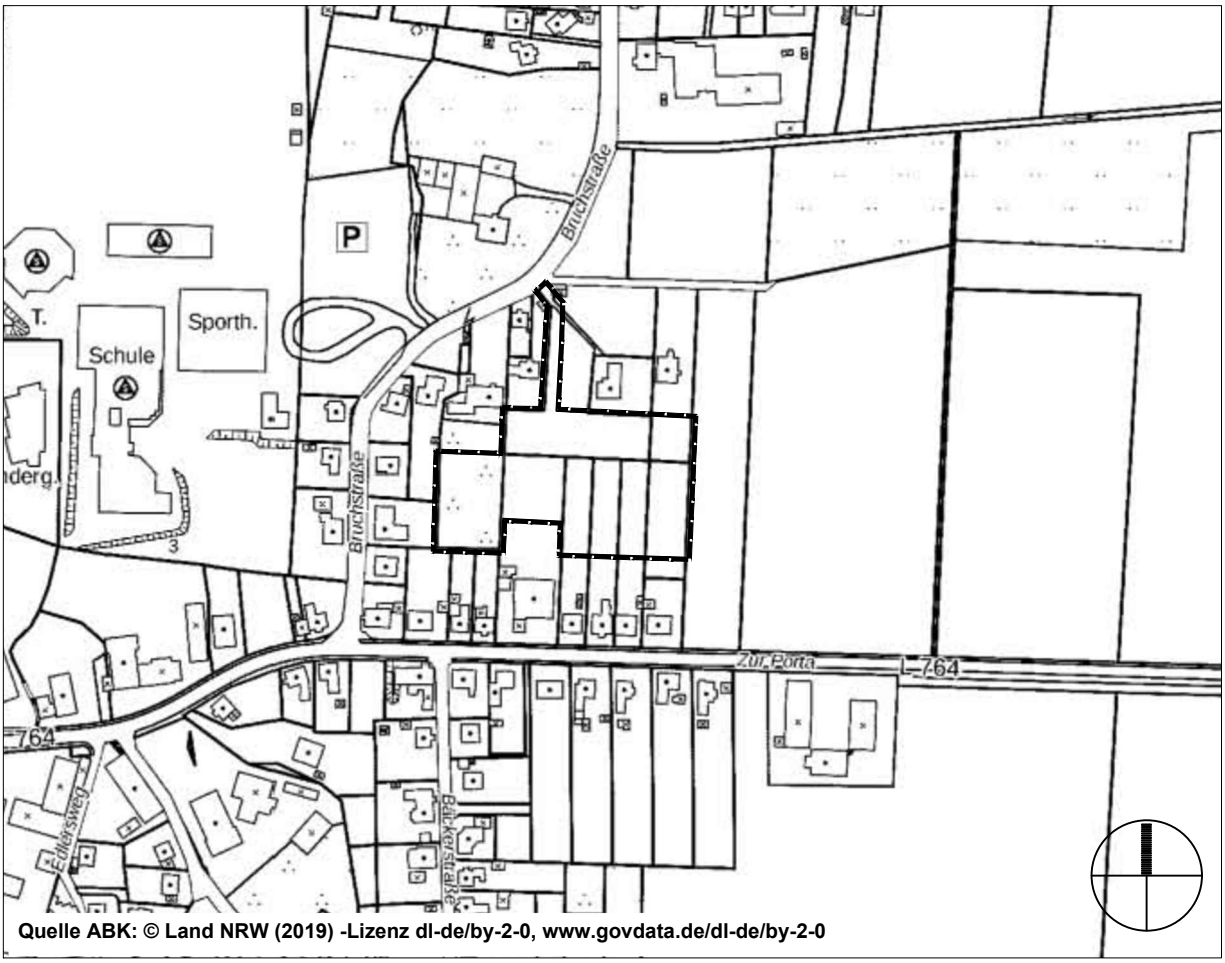
# Bebauungsplan Nr. 87 "Zwischen Zur Porta und Bruchstraße"

gem. § 13a BauGB

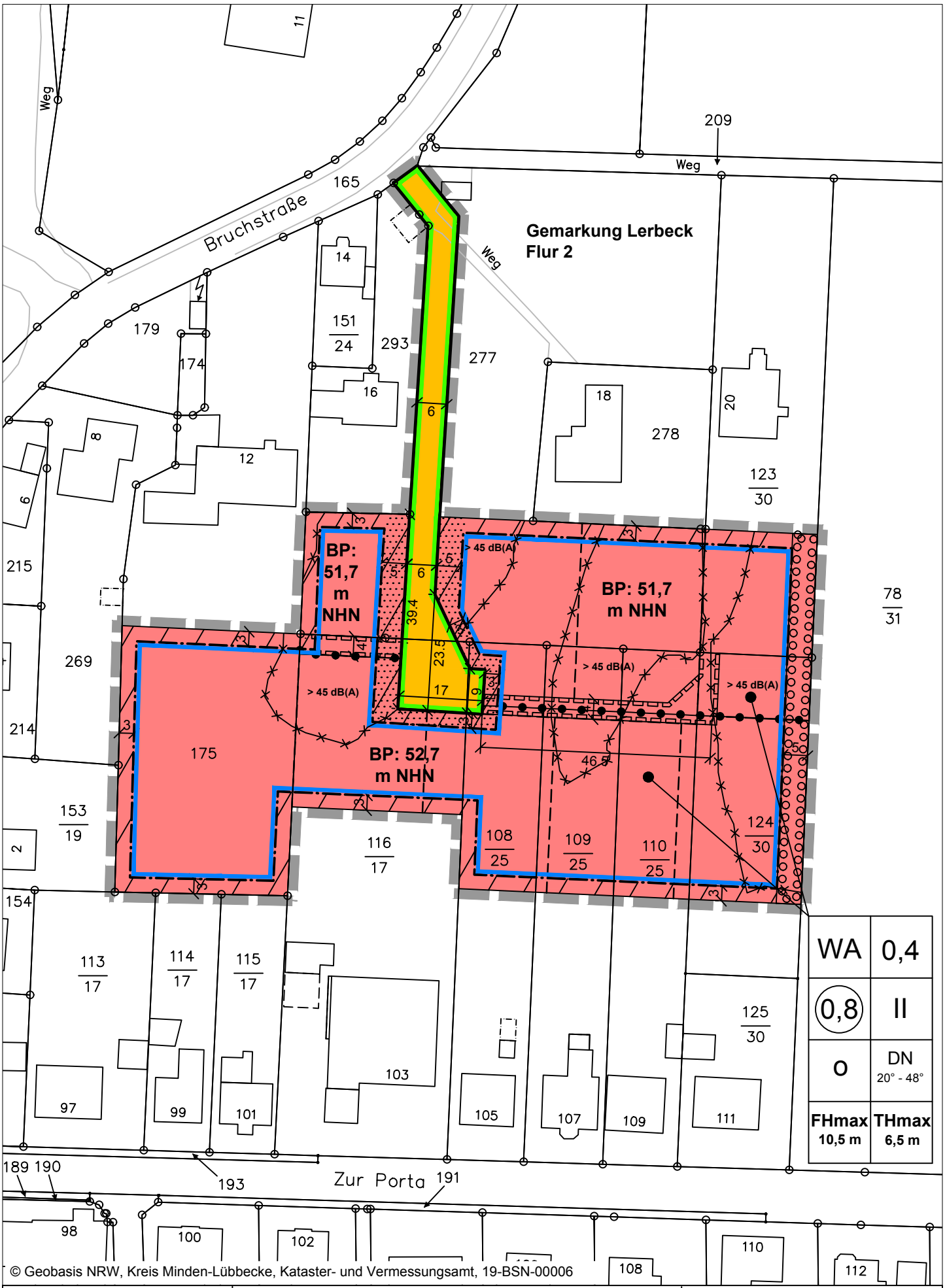
**Verfahrensstand:**
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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 NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 19-BSN-00006

**Teil A Planzeichnung**
**Satzungsbeschluss**
M 1:1.000

Stand: 14.10.2019

# Stadt Porta Westfalica

OT Lerbeck

Bebauungsplan Nr. 87

"Zwischen Zur Porta und Bruchstraße"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung olaf schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

# TEIL B
# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(gem. § 23 (5) BauNVO)

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten-**
Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 14 (1) BauNVO)

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

**0,4** — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**0,8** — **Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 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)

**FH max.** — **max. Firsthöhe** über dem Bezugspunkt

**TH max.** — **max. Traufhöhe** über dem Bezugspunkt

**BP: 51,7 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN**
(gem. § 18 (1) BauNVO)

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

## 3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

**Öffentliche Verkehrsfläche**

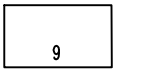
## 4. Grünordnerische Festsetzungen

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

# 5. Sonstige Planzeichen

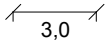
**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
(gem. § 9 (7) BauGB)

**mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)




**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**




**Bemaßung in Meter**

# 6. Nachrichtliche Darstellungen

**vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungscharakter

**Abgrenzung von Flächen, die durch gewerblichen Lärm vorbelastet sind,**
Lärmbelastungen >40 - <=45 dB(A) bei Nacht in 5,2 m Höhe

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**§ 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.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

**§ 3 Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 (1) BauNVO)
(1) Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Traufhöhe je Gebäude (THmax) auf 6,5 m, die Firsthöhe (FHmax) auf 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

(2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

**§ 4 Baugrenze**
Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

**§ 5 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 und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 10-12 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

| Bäume: | | Sträucher: | |
|---|---|---|---|
| Bergahorn | (Acer pseudo-platanus) | Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica) | Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) | Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Sandbirke | (Betula verrucosa) | Hundsrose | (Rosa canina) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) | Purpurweide | (Salix pururea) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) | Hasel | (Corylus avellana) |
| alt. Eibe | (Taxus baccata) | Berberitze | (Berberis vulgaris) |
| oder hochstämmige Obstgehölze. | | Liguster | (Ligustrum vulgare) |

(3) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitthecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

**§ 6 Geh- Fahr und Leitungsrechte**
Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

# Örtliche Bauvorschriften

**§ 1 Geltungsbereich**

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

**§ 2 Dachgestaltung**

Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Als Dachform sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, Mansard- und versetztes Pultdach zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierte (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Erker, Friesengiebel) dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

**§ 3 Vorgärten**

Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt,- oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.

# HINWEISE

**Bodendenkmalschutz**

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 NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

**Klimaschutz**

Gemäß dem $CO_2$ -Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

**Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche**

Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

**Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Victoria". Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

**Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse**

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

**Lärmimmissionen**

In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen (s. Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, 19.06.2019). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.