TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Bereich WA 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
(§ 4 (2) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
(§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
(§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Als Ausnahme zugelassen werden gem § 14 (2) BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis.

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden.
(§ (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB)

Hinweis:
Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Grünordnerische Festsetzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Die festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normaler Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Porta Westfalica gem. § 31 (1) BauGB zulassen. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Festsetzungen nach dem Naturschutzgesetz bleiben unberührt.

ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	fe	Fraxinus excelsior	Esche
ms	Malus ssp.	Apfel	tc	Tilia cordata	Winterlinde
pc	Prunus ceracifera nigra	Blutpflaume			

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück sind je angefangene 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

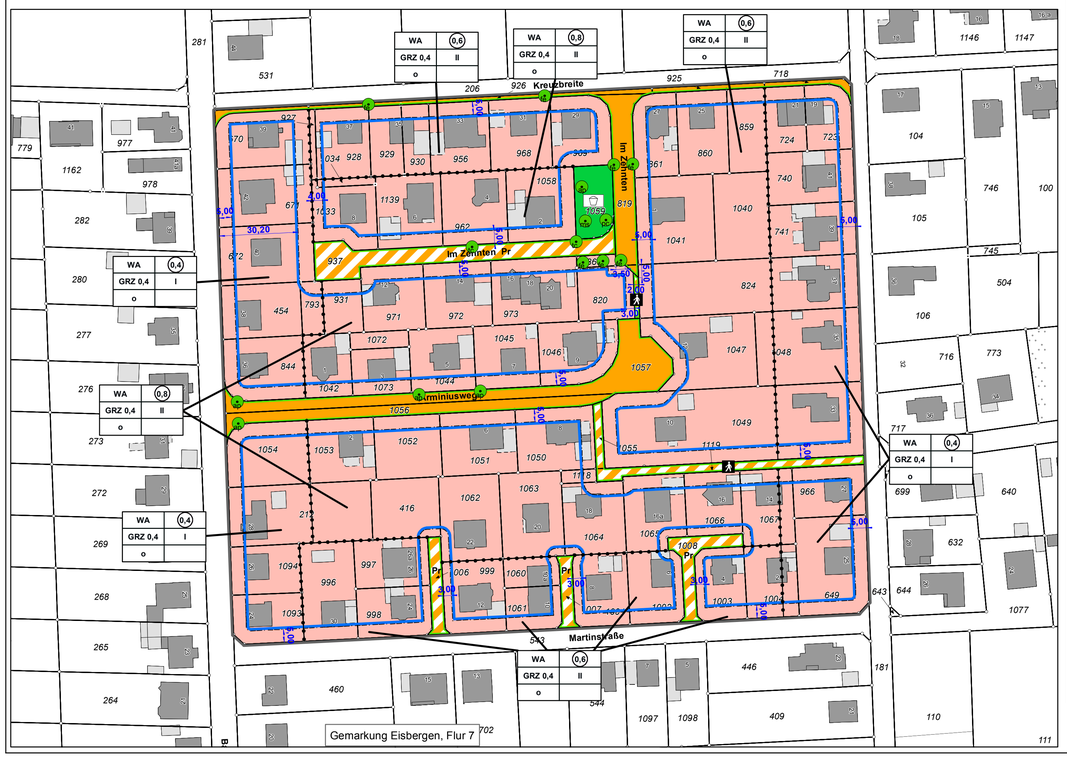
A Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula verrucosa)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

B Geeignete Gehölze für Strauchanpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stechpalme	(Ilex Aquifolium)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneebeere	(Symphoricarpos racemos)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Fingerkraut	(Potentilla fructicosa)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)



Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

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

Dächer

Zulässig sind:

• Dächer mit Neigungen von 30° - 48° und Dacheindeckungen im Farbton „rot". Die Oberfläche darf engobiert sein;
• Begrünte Dächer und Dächer für Garagen mit Neigungen von 0° - 30°;
• Flächen für erneuerbare Energien;
• Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
• Gauben und Erker, Vorbauten, die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

• Einhüftige Pultdächer
• Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind:

• Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und
Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den Grenzlinien der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) nur lebende Hecken (ggf. mit Spanndraht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Folgende Arten sind möglich:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
o offene Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6 sonstige Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.3b Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Pr Private Verkehrsfläche

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9d Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9oe Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Abfallbeseitigung

Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind im Sinne des § 13 BauO NRW und nach § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

HINWEISE

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)

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 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Gemäß dem CO2-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Katasternachweis
Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand __.__.2016, überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den __.__.2016

_____

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 15.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den __.__.2016

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.10. bis zum 27.11.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden.
Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB fand in der Zeit vom 09.05. – 20.05.2016 statt.

Porta Westfalica, den __.__.2016

_____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.2016

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am __.__.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist damit am __.__.2016 rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den __.__.2016

_____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den __.__.2016

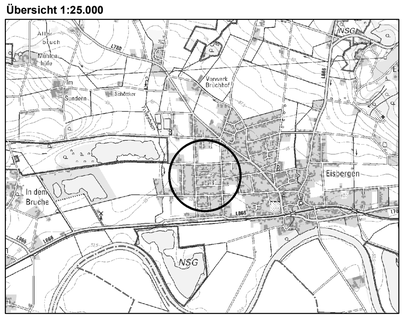
_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den __.__.2016

_____
Der Bürgermeister

Übersicht 1:25.000



Kreis Minden-Lübbecke

STADT
PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 26
3. Änderung

"Kreuzbreite"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Sachgebiet Stadtplanung

Nord

1:1000

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 26
3. Änderung

„Kreuzbreite“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Begründung

Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung
Abt. Stadtplanung

August 2016

Inhalt

1. Geltungsbereich 3
2. Ziel und Zweck der Planung 3
3. Übergeordnete Planungen 4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
5. Umweltbericht 4
6. Festsetzungen 4
6.1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 4
6.1.1. Art der baulichen Nutzung 4
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung 5
6.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 5
6.1.4. Verkehrsflächen 5
6.1.5. Grünflächen 6
6.1.6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens 6
6.1.7. Grünordnerische Festsetzungen 7
6.2. Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW) 7
6.2.1. Dächer 7
6.2.2.Fassadenmaterial 7
6.2.3. Einfriedungen 8
6.2.4. Private Freiflächen 8
6.2.5. Werbeanlagen 8
7. Eingriffsregelung 8
8. Klimaschutz und Klimaanpassung 8
9. Artenschutz 9
10. Immissionsschutz 9
11. Bodenschutz 9
12. Wasserschutz 9
13. Denkmalschutz 9
14. Erschließung, Ver- und Entsorgung 9
15. Realisierung/Kosten 10

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Eisbergen, Flur 7. Begrenzt wird es

- im Süden durch die Martinstraße,
- im Westen durch die Bahnhofsstraße,
- im Norden durch die Straße Kreuzbreite und
- im Osten durch die Arminstraße

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Größe des Änderungsbereichs beläuft sich auf etwa 5 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Zur geordneten Erschließung und Entwicklung des Wohngebiets zwischen der Kreuzbreite und der Martinstraße wurde am 14.02.1998 der Bebauungsplan Nr. 26 „Kreuzbreite“ rechtsverbindlich. Aufgrund der Entwicklung von unterschiedlichen Erschließungsvarianten seitens der Eigentümer bzw. des Vorhabenträgers wurden in den Jahren 2000 und 2001 (vereinfachte Änderungen für den Bebauungsplan aufgestellt. Allerdings ist in den darauf folgenden Jahren die Umsetzung der Erschließung der Flächen teilweise abweichend zu der Planung erfolgt. So ist entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Straße „Im Zehnten“ als Privatweg nach Westen fortgeführt worden und endet nun in einem Wendehammer. Ebenfalls ist im Arminiusweg, der an dieser Stelle eine Verbindung zur Straße „Im Zehnten“ erhalten sollte, ein Wendehammer realisiert worden.

Die aktuelle Planungserfordernis beruht auf einer Anfrage des Eigentümers, das Flurstück 820 als Wohnbaufläche zu entwickeln. Der Bebauungsplan sieht allerdings eine verkehrliche Anbindung zwischen dem Arminiusweg und der Straße „Im Zehnten“ vor, die noch nicht ausgebaut worden ist. Im östlichen Teil der Brachfläche ist eine ebenfalls nicht verwirklichte öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Die Herstellung einer aller Verkehrsarten einschließenden Anbindung der beiden Straßen und des Parkplatzes sind aus bauleitplanerischer Sicht nicht mehr zwingend notwendig.

Darüber hinaus sollen mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die gesamten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der bereits erfolgten Änderungen an die aktuelle Situation angepasst werden, sodass Rechtssicherheit für die Eigentümer geschaffen wird. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen kann.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des Regionalplanes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche und einen kleinen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar, so dass sich die Planung gem. § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

5. Umweltbericht

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung an die tatsächliche vorhandene Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Festsetzungen

6.1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO entsprechend der umliegenden Flächen festgesetzt. Es erfolgt keine Änderung des Festsetzungskataloges.

Zulässig sind:

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

Zulässig sind außerdem die im Bereich WA gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese das Wohnen in der Umgebung nicht stören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die sonst gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan samt der ersten und zweiten Änderung, ist im Plangebiet eine offene Bebauung gem. § 22 (2) BauNVO zulässig. Außerdem wird die Grundflächenzahl weiterhin auf 0,4 festgesetzt. Durch die zulässige Bebauung mit maximal 1 bis 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,4 bis 0,8. Diese richtet sich ebenfalls nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes samt den beiden Änderungen und wurde in ihren Abgrenzungen an den Entwicklungsstand im Änderungsbereich angepasst. Die Flurstücke entlang der Kreuzbreite, Armin- und Bahnhofsstraße lassen eine maximale Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss zu, während entlang der Martinstraße und östlich der Straße „Im Zehnten“ maximal 0,6 bei 2 Vollgeschossen erreicht werden darf. Mit 0,8 und ebenfalls maximal 2 Vollgeschossen weist der innere Bereich um den „Arminiusweg“ und westlich der Straße „Im Zehnten“ die höchste Geschossflächenzahl auf. Die Baugrenzen ergeben sich aus einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen. An den privaten Stichstraßen entlang der Martinstraße, auf der Westseite der neuen Fußwegeverbindung zwischen „Arminiusweg“ und „Im Zehnten“ sowie teilweise auf dem Flurstück 820 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m.

6.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, um Sichteinschränkungen auf den Verkehrsflächen zu vermeiden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Als Ausnahme zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

6.1.4. Verkehrsflächen

Die ursprüngliche Erschließung des Wohngebietes sah eine Straßenverbindung zwischen der „Kreuzbreite“ im Norden und der Bahnhofsstraße im Westen vor, die durch abgehende Stichstraßen und einen Fußweg in der Verlängerung der Fliederstraße ergänzt wurde. Im Zuge der 1. und 2. Änderung wurden die ursprünglichen Stichstraßen aufgehoben und durch nachfolgende Einzelverfahren durch private Stichstraßen (südlicher Änderungsbereich, ausgehend von der Martinstraße) ersetzt. Die Straßenverbindung wurde bis zum heutigen Zeitpunkt nicht durchgängig realisiert und weist eine Lücke auf der Höhe der geplanten Parkplatzfläche (Flurstück 820) auf. Das westliche Teilstück („Arminiusweg“) endet zum heutigen Zeitpunkt in einem Wendehammer südlich des o.g. Flurstücks. Das nördliche Teilstück („Im Zehnten“) wurde über einen Teil der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche als private Stichstraße nach Westen fortgeführt und endet dort ebenfalls in einem Wendehammer.

Angesichts der neuen Erschließungssituation erweist sich die umfassende verkehrliche Lückenschließung zwischen der Straße „Im Zehnten“ und dem „Arminiusweg“ als vernachlässigbar. In Bezug auf die Frage der zukünftigen Verbindung der beiden Straßenabschnitte wurden dem zuständigen Bezirksausschuss drei mögliche Varianten vorgelegt, ob, oder in welcher Form eine Wegeverbindung erhalten bleibt. Dieser hat in seiner Sitzung am 26.06.2015 eine Empfehlung für die Freigabe des gesamten Flurstücks 820 als Wohnbaufläche ausgesprochen. Der Empfehlung ist der Ausschuss für Planung und Umweltschutz gefolgt und sich zusätzlich in der Sitzung am 11.04.2016 für

die Festsetzung einer Fußwegeverbindung zwischen den Straßen „Im Zehnten“ und „Arminiusweg“ entschieden. Demnach entfällt die geplante öffentliche Parkplatzfläche zugunsten einer Wohnbebauung, während eine verkehrliche Verbindung in Form eines Fußweges beibehalten wird. Zusätzlich erhält das Flurstück 824 (Arminstraße 37) zur rückwärtigen Erschließung eine Anbindung über das Flurstück 820 an die Straße „Im Zehnten“.

In der 3. Änderung werden festgesetzt:

- drei private Erschließungsstraßen, ausgehend von der Martinstraße
- Fußwegeverbindung zwischen Arminstraße und „Arminiusweg“
- Fußwegeverbindung zwischen „Im Zehnten“ und „Arminiusweg“
- Straßenverkehrsfläche „Arminiusweg“ mit Wendehammer
- Straßenverkehrsfläche „Im Zehnten“ mit westlich anschließender Fortführung als private Erschließungsstraße mit Wendehammer

6.1.5. Grünflächen

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes samt der 1. und 2. Änderung befindet sich eine als Spielplatz ausgewiesene Grünfläche. Im Zuge von nachträglichen Einzelverfahren wurde die Fläche im Süden und Westen reduziert, um die Erschließung der westlich liegenden Wohnbauflächen durch eine private Stichstraße und eine Ausweitung der angrenzenden Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Die Änderung greift diese Flächenreduzierung auf, wodurch der Bebauungsplan an die vor Ort vorliegende Situation angepasst wird.

6.1.6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Dies dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, hier

- Speicher-, Puffer-, Filter-, und Transformationsfunktion

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden.

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

6.1.7. Grünordnerische Festsetzungen

Um bei den neu anzulegenden Freiflächen eine Strukturvielfalt zu erlangen, werden wie gehabt Anforderungen an die Durchgrünung gestellt. Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. In den grünordnerischen Festsetzungen werden geeignete, aber nicht bindende Arten benannt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16cm sowie 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten. Erhaltenswerte Einzelbäume innerhalb des Änderungsbereiches sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verortet und deren Erhalt durch die textlichen Festsetzungen bestimmt.

6.2. Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW)

Wie bisher wurden die Festsetzungen nach Landesbauordnung zur Gestaltung getroffen, damit sich das künftige Erscheinungsbild des Plangebietes gut in die örtliche Umgebung einfügt. Die Festsetzungen wurden dabei im Vergleich zum Ursprungsplan an einigen Stellen modifiziert und angepasst.

6.2.1. Dächer

Demnach dürfen Dächer Neigungen von 30° - 48° aufweisen und Dacheindeckungen dürfen in dem Farbton „rot“ ausgeführt werden. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein. Begrünte Dächer und Dächer von Garagen dürfen eine Neigung von 0° - 30° aufweisen. Sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Gauben, Erker sowie Vorbauten (z.B. Friesengiebel) sind mit einer Dachneigung bis zu 60° zur Hälfte der Gebäudelänge, maßgebend dafür ist ihre Unterkante, zulässig. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Außerdem zulässig sind Flächen für erneuerbare Energien.

Nicht zulässig sind hingegen einhüftige Pultdächer sowie Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, da diese nicht den ortstypischen Formen, Materialien und Farbgebungen entsprechen.

6.2.2.Fassadenmaterial

Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung, Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung, sowie Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente sind als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden zulässig.

Nicht zulässig sind hingegen verspiegelte Gläser sowie Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen). Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen wird einerseits eine gewisse Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, andererseits werden aber ortsuntypische Materialien und Farben ausgeschlossen.

6.2.3. Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den Grenzlinien der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) lebende Hecken zulässig (ggf. mit Spanndraht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Folgende Arten sind möglich:

Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus silvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Feldahorn (Acer campestre).

6.2.4. Private Freiflächen

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um eine einwandfrei Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Abfallbehälter nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

6.2.5. Werbeanlagen

Um eine störende Wirkung durch Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW zu vermeiden, sind diese gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem darf die Größe der Werbeanlagen 1 m² sowie eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Außerdem sind im Vorgartenbereich nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

7. Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich der Bestandsfestschreibung und weist neben dem reduzierten Spielplatz und dem Wegfall des Parkplatzes eine weitere Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Im Zehnten“ aus, welche vorher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Durch die Nachverdichtung findet ein geringer Eingriff in die Natur statt. Dieser ist, durch die stadtplanerischen Ziele die gemäß § 13a verfolgt werden, allerdings zurückzustellen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Verpflichtung zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke und der Festsetzung einzelner Bäume wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO2 und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas voll Rechnung getragen.

9. Artenschutz

Aufgrund der Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches und die Umwandlung einer als Parkplatz vorgesehenen Fläche in Wohnbaufläche ist nicht davon auszugehen, dass Arten, für die ein Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz, nach FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie keine europäische Vogelart verletzt oder getötet noch in ihrer Entwicklungsform geschädigt wird und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf Grundlage der Bestandsfestschreibung keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen werden.

11. Bodenschutz

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit der Umwandlung des ursprünglich festgesetzten Parkplatzes in eine Wohngebietsfläche wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Auch hier ist anzumerken, dass es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich um eine Bestandsfestsetzung handelt, die die bereits vorhandenen Nutzungen in einen geordneten planerischen Rahmen überführt.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Sollte dennoch 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.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

12. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

13. Denkmalschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

14. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt weiterhin über die Straßen „Kreuzbreite“, „Fliederstraße“ „Bahnhofsstraße“ und „Arminstraße“. Diese Straßen münden auf die L 780/“Eisberger Straße“ und die L866/“Ravensberger Straße“, durch die eine Anbindung an das überörtliche sowie überregionale

Straßennetz gewährleistet ist. Wenige Fahrminuten entfernt befindet sich die Autobahnabfahrt „Porta Westfalica-Veltheim“ der A 2.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Haltestelle „Siedlung“, die in ca. 300m Entfernung liegt. Diese Haltestelle wird von der Linie 610 (Regionalverkehr) bedient, welche montags-samstags in Richtung Minden verkehrt. Ein TaxiBus steht in Richtung Rinteln mit halbstündiger Voranmeldung zur Verfügung.

Das Stadtzentrum Hausberge und die Stadt Rinteln sind gut zu erreichen, wo durch weitere Umsteigemöglichkeiten die Anbindung an die Kommunen Minden, Bad Oeynhausen, Herford und Hameln sowie das überregionale Schienenverkehrsnetz ermöglicht wird, so dass eine Versorgung durch den ÖPNV gesichert ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bereits vorhandenen Anschlüsse vorgenommen werden. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Anschlusseinrichtungen kann durch die Nutzung der potentiell noch verfügbaren Baugrundstücke weiter optimiert werden.

15. Realisierung/Kosten

Durch die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kreuzbreite“ entstehen keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica. Gegenüber der bisherigen Planung werden öffentlichen Flächen minimiert.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am __.__.2016 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.2016

Der Bürgermeister
Bernd Hedtmann