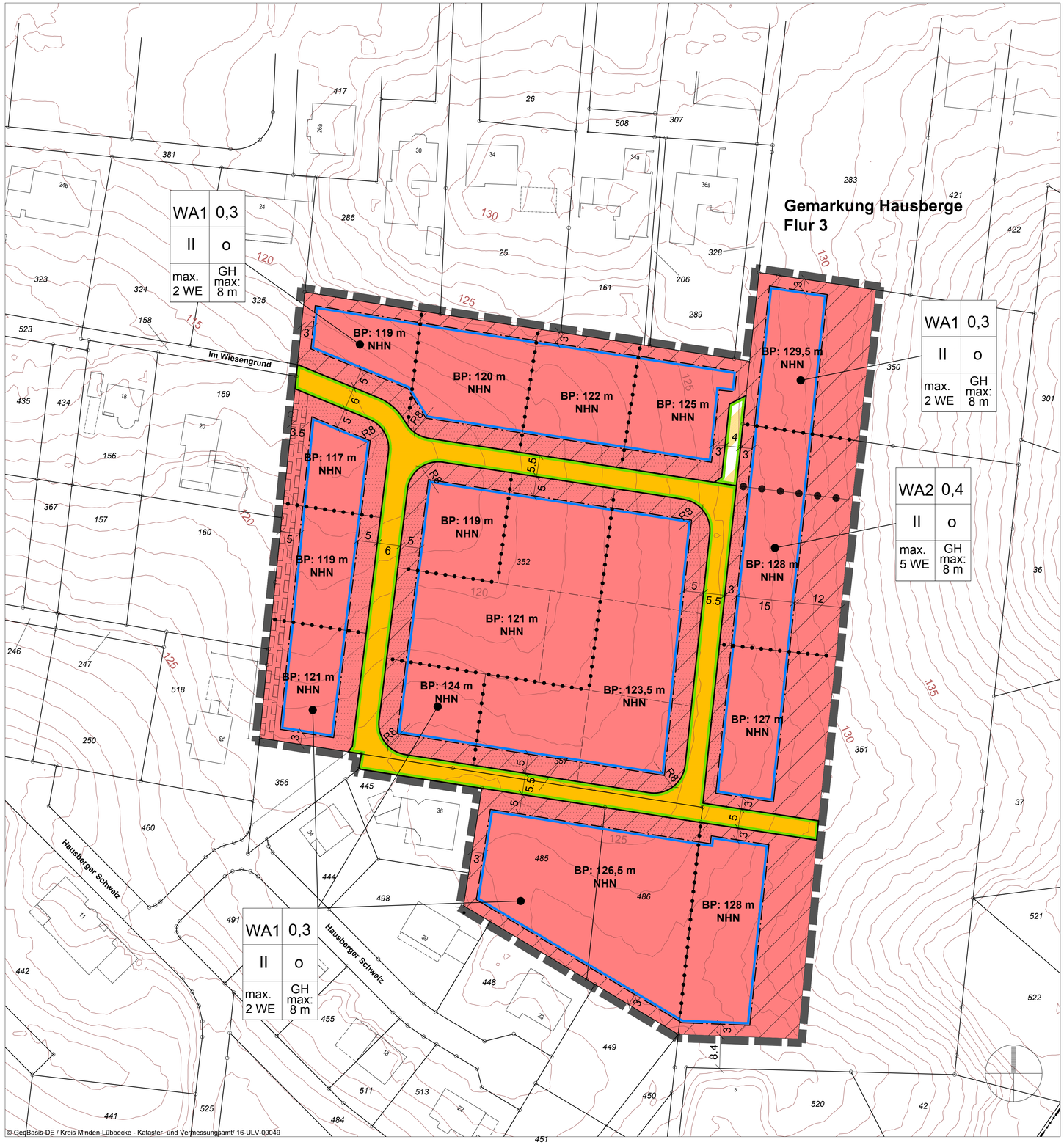
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage	Planverfasser	Katasternachweis	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	Mängel der Abwägung	4. Ausfertigung
Gemarkung: Hausberge Flur: 3 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 21.916 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:500	Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-95 Fax. 0571 972695-98 Minden, den 08.09.2016 ..... O. Schramme	Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis (Stand: 31.03.2016) überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 08.09.2016 ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 23.03.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	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 __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Es wird bescheinigt, dass die Planausfertigung mit dem Satzungsplan (1. Ausfertigung) übereinstimmt. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

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

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4	**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)
max. 5 WE	**max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
	Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
GH max 8m	**max. Höhe bauliche Anlagen** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
BP: xx m NHN	**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m ü NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Private Verkehrsfläche"

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Porta Westfalica (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -Maß der baulichen Nutzung (Zahl WE) (gem. § 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Maß der baulichen Nutzungen (max. Höhe baulicher Anlagen) (gem. § 16 (5) BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 **Bemaßung in Meter**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO 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 sind gem. § 4 (3) BauNVO zulässig:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 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 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) Als Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.
Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhe Null).

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch erforderliche technische Anlagen oder Gebäudeteile ist als Ausnahme zulässig.

§ 4 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) Pro Baugrundstück 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:**	
Feldahorn	(Acer campestre)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Sandbirke	(Betula verrucosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hasel	(Corylus avellana)
Eibe	(Taxus baccata)	Berberitze	(Berberis vulgaris)
oder hochstämmige Obstgehölze		Liguster	(Ligustrum vulgare)
		Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
		Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
		Weißdorn	(Crataegus spec.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(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 Nr. 79 "Nördlich der Hausberger Schweiz"

Dachgestaltung
Zulässig sind:

- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Anlagen für erneuerbare Energien.
- Dachaufbauten (Gauben, 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. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

Fassadengestaltung
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot", "weiß" und "sandsteinfarben",
- Putz mit Anstrich in den für Verblendmauerwerk zulässigen Farbtönen und in pastellfarbener Farbgebung,
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich mit der für Putz zulässigen Farbgebung,
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente.

Unzulässig 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) sowie verspiegelte Gläser.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Einfriedungen
(1) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind als Einfriedungen nur lebende Hecken, Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

(2) An der östlichen Grenze des Plangebietes (Flst. 350 u. 351/ Übergang zum Wald) sind die Baugrundstücke Durchgängig einzufrieden. Durchgangsmöglichkeiten (z.B. Tore) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.
Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG. 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.

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.

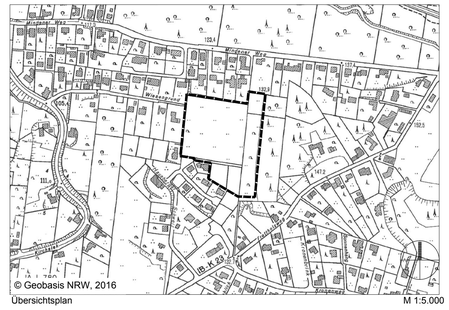
Die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden ist der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica unter der Rufnummer 0571/ 791-250 oder -254 bzw. außerhalb der Dienstzeiten die Kreisleitstelle unter 0571/ 83870 zu verständigen.

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 Feldesgrenzen.

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.

Weiterhin liegt das Plangebiet über dem Bergwerksfeld "Friedrich der Große". Eigentümerin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, Porta Westfalica.



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich der Hausberger Schweiz"

gem. § 13a BauGB

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 Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 am 25.06.2015 (GV. NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich der Hausberger Schweiz", 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).

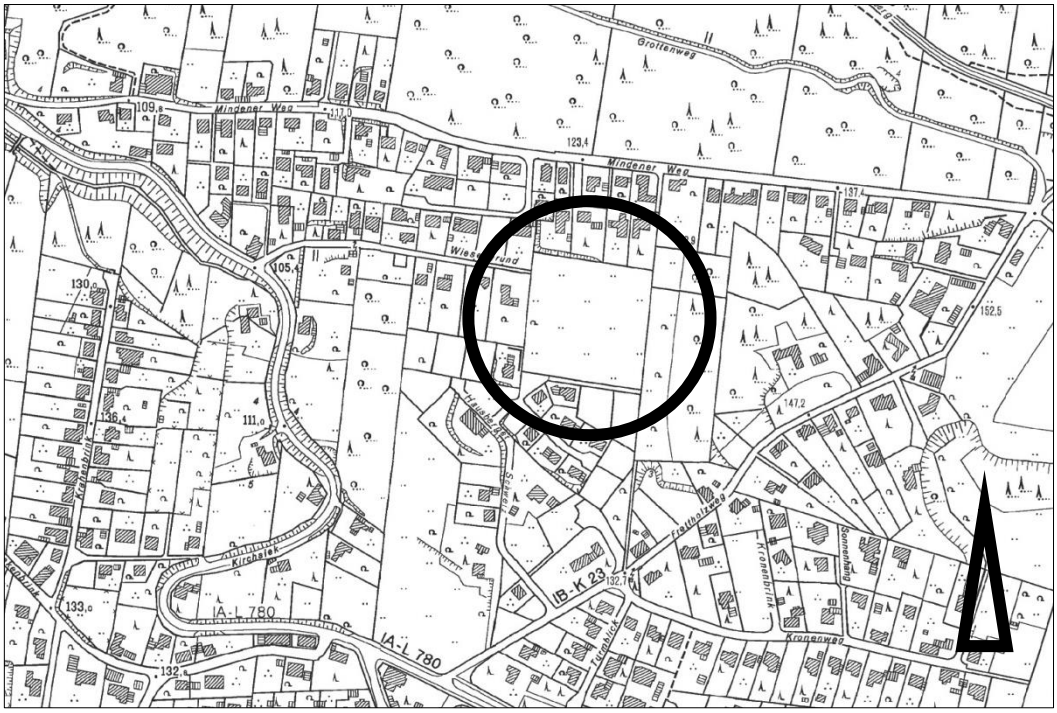
0.9 stadtplanung

Stadt
Porta Westfalica

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich der Hausberger Schweiz“

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Ergänzt: 08.09.2016

stadtplanung olaf schramme

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4.2 DURCHFÜHRUNGSPLAN „WIESENGRUND“ 7

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 9

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
7.3 BAUWEISE 10
7.4 ZAHL DER WOHNUNGEN 10
7.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN 11
7.6 BAUGRENZEN 11
7.7 LEITUNGSRECHT 12
7.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 12
7.9 VERKEHRSFLÄCHE 12

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13

8.1 ERFORDERLICHKEIT 13
8.2 DACHGESTALTUNG 13
8.3 FASSADENGESTALTUNG 14
8.4 EINFRIEDUNGEN 14
8.5 WERBEANLAGEN 15

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 15

9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 15
9.2 ARTENSCHUTZ 18
9.3 FFH-VERTRÄGLICHKEIT 19

10 VER- UND ENTSORGUNG 20

10.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 20
10.2 ABWASSERBESEITIGUNG 20
10.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 20
10.4 ABFALLBESEITIGUNG 20

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

12 HINWEISE 21

12.1 BODENDENKMALSCHUTZ 21
12.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 21
12.3 BERGBAU 22

13 FLÄCHENBILANZ 22

ANLAGEN 22

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Durchführungsplan Nr. 2 „Wiesengrund“ aus dem Jahr 1962. Dieser sieht für das Plangebiet und darüber hinaus bereits eine bauliche Nutzung vor. Die bestehende Planung fügt sich jedoch nicht mehr in die tatsächlichen Siedlungsstrukturen der Umgebung ein, da dort in der Vergangenheit bereits andere Bebauungspläne an die Stelle des Durchführungsplanes Nr. 2 „Wiesengrund“ traten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 sollen die verbleibenden, bislang unbebauten Bereiche neu geordnet, in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingebunden und so die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vergangenen städtebaulichen Entwicklungen geschaffen.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Eine Kumulation von Flächen verschiedener Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und so zu einem Erreichen der v.g. Grundfläche von 20.000 m² führen, liegt nicht vor.[1]

[1] Hier betrachtet im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Frettholzweg“

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind (s.a. Kap. 9.3).

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hausberge, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 350 tlw., 351 tlw., 352, 357, 485, 486 auf einer Fläche von rd. 2,2 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Hausberger Schweiz und südlich des Mindener Weges.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und beschränkt sich auf die Flächen, die bereits im Durchführungsplan Wiesengrund zur Wohnbebauung bzw. als private Grünflächen (i.S.v. Gärten) vorgesehen waren.

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine Grünlandfläche innerhalb des bebauten Ortsteils Hausberge sowie eine im Osten befindliche Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs geprägt. Bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig nicht vorhanden. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft bis zur Straße Wiesengrund eine Trasse für Versorgungsleitungen (Wasserleitung, Gas, Strom, Mischwasserkanal).
Im Süden, Westen und Norden grenzen bebaute Siedlungsbereiche in einer I- bis II-geschossigen, offenen Bauweise an.

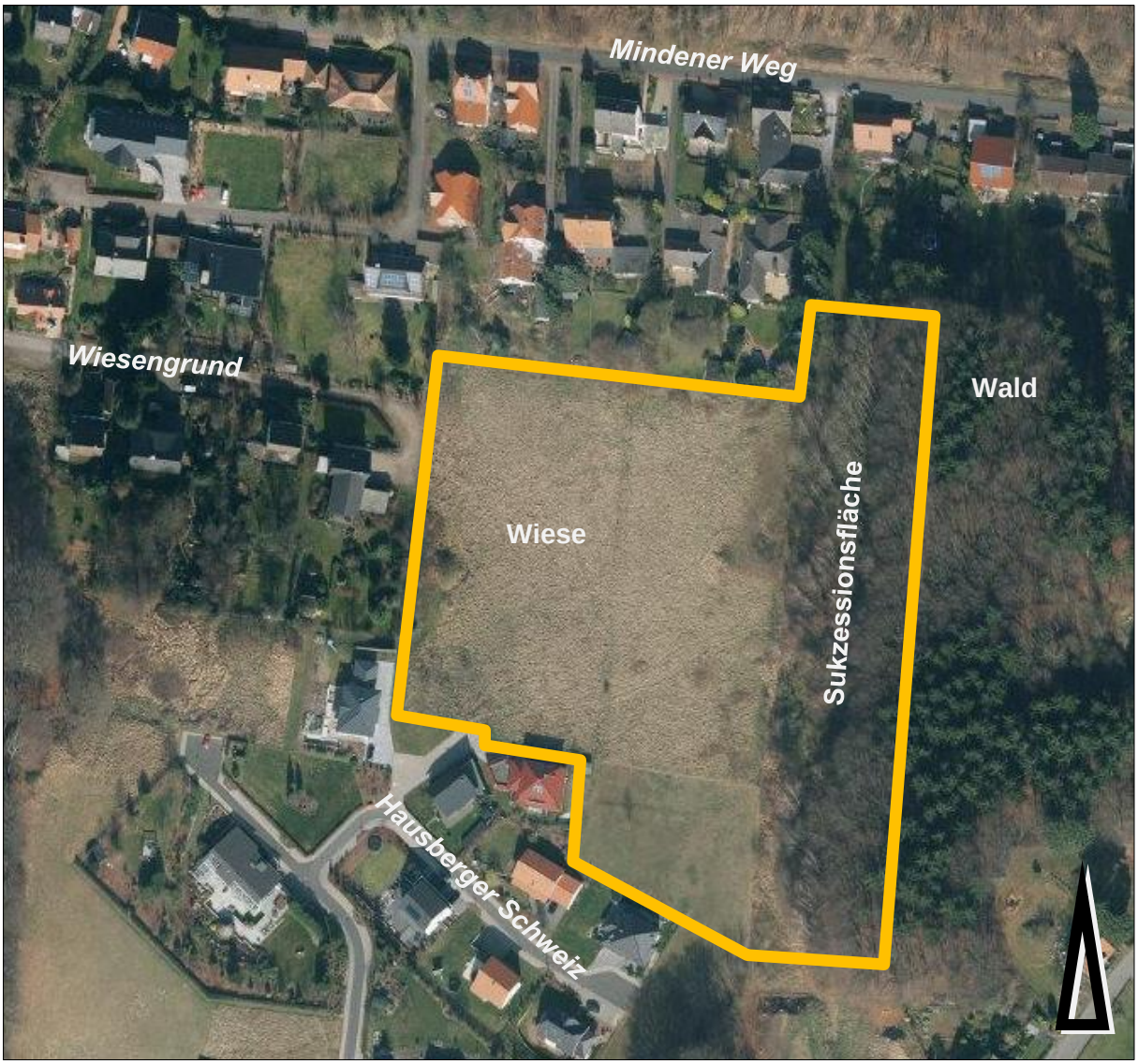


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle: geobasis NRW, 2015)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.
Auf das Plangebiet können geringfügige Verkehrslärmimmissionen von den angrenzenden Straßen einwirken, die auf Grund der geringen Belastung der vorwiegenden Wohnsammelstraßen nicht zu negativen Auswirkungen auf das Plangebiet führen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

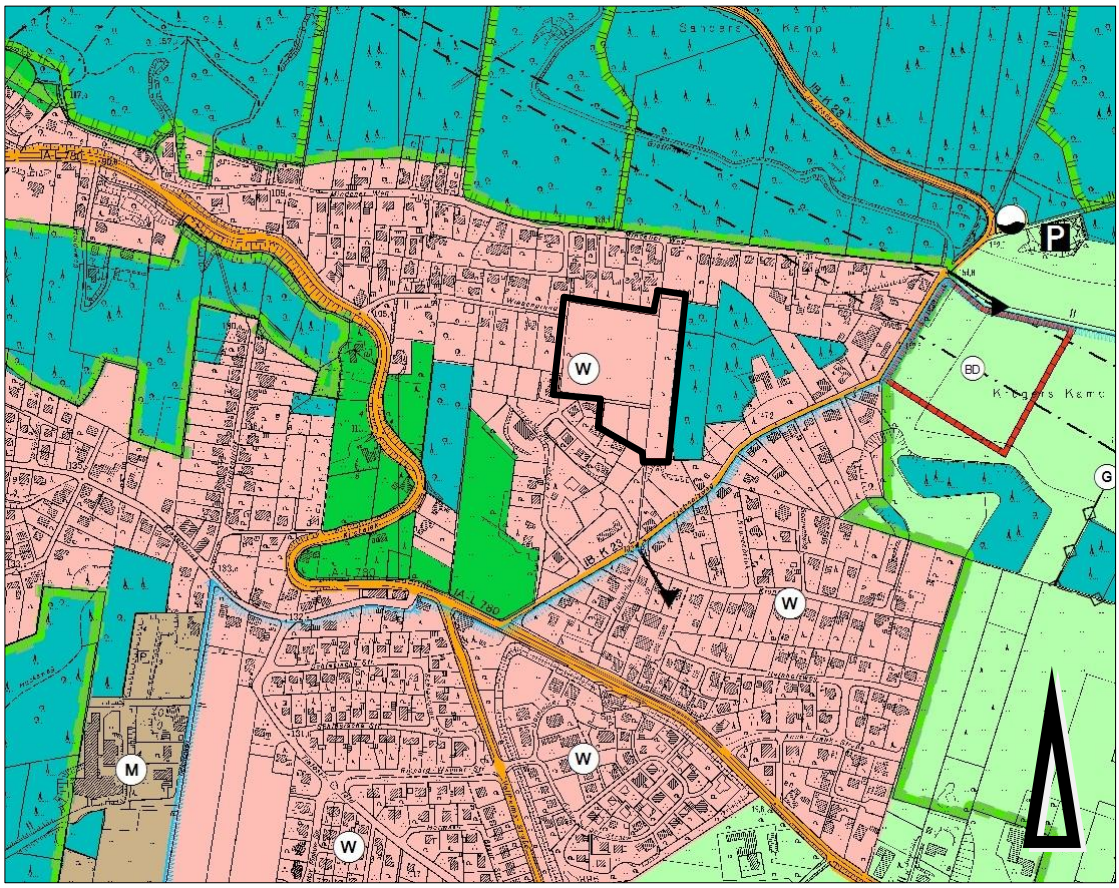


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica
(Quelle: Stadt Porta Westfalica, FNP)

4.2 Durchführungsplan „Wiesengrund“

Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits der Durchführungsplan Nr. 2 „Wiesengrund“. Dieser setzt für das Plangebiet ein „Reines Wohngebiet (B)“ auf Grundlage des Aufbaugesetzes NW in der Fassung vom 29.04.1952, „private Grünflächen“ und „Straßen und Wege“ fest.
In den südlich angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist in der Vergangenheit bereits durch andere Bebauungspläne eine städtebauliche Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten vorgenommen worden, so dass das dem Durchführungsplan insgesamt zu Grunde liegende Erschließungs- und Bebauungskonzept unter Berücksichtigung

aktueller städtebaulicher Entwicklungsziele (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenverdichtung) nicht mehr realisierbar ist.

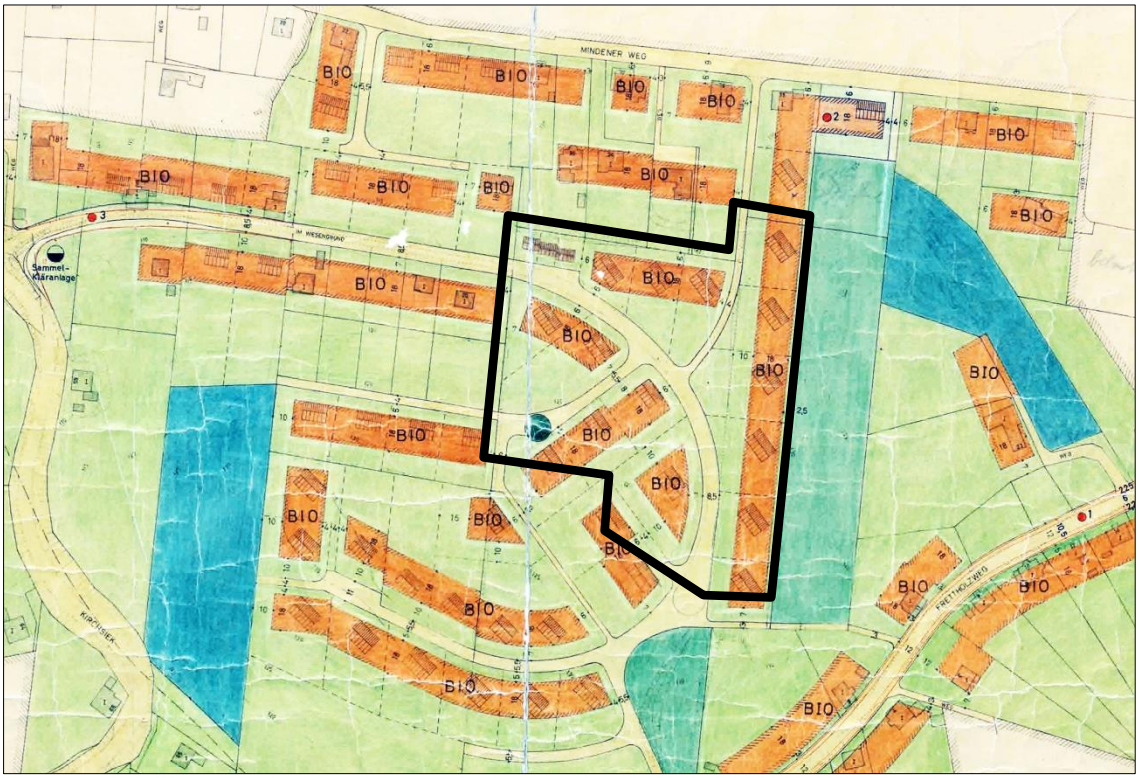


Abbildung 3: Durchführungsplan Nr. 2 "Wiesengrund" mit Geltungsbereich B-Plan 79 (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die verkehrliche Erschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem für das Plangebiet bestehenden Durchführungsplan Wiesengrund städtebaulich neu geordnet und unter Berücksichtigung der vergangenen baulichen Entwicklungen in der Umgebung des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Nutzung und Verdichtung des Plangebietes im Sinne einer Innenentwicklung im Ortsteil Hausberge gewährleistet werden.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und beschränkt sich auf die Flächen, die bereits im Durchführungsplan Wiesengrund zur Wohnbebauung bzw. als private Grünflächen (i.S.v. Gärten) vorgesehen waren.
Die Planung entspricht den Zielen des Wohnbauflächenmanagements der Stadt Porta Westfalica, innenstadtnahe und verkehrsgünstig gelegene Bauflächen zu mobilisieren und so einen Beitrag zur Förderung des städtebaulichen Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ zu leisten und gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang nicht baulich geprägten Bereichen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden.

In Zusammenhang mit der Realisierung der Planung soll auch ein Umbau der östlich angrenzenden Waldfläche erfolgen, die bereits im FNP der Stadt Porta Westfalica dargestellt ist. Insbesondere soll nach Westen, zum Plangebiet hin, ein landschaftsgerechter Waldrandbereich entwickelt und der vorhandenen Fichtenbestand auch in Verbin-

dung mit angrenzenden privaten Flächen in Abstimmung mit der Forstbehörde in einen Laubwald umgebaut werden, so dass hier auch eine ökologische Aufwertung der Waldfunktionen erfolgen soll.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße Hausberger Schweiz im Südwesten des Plangebietes, die bereits bis an die Plangebietsgrenze heranführt.

Ebenfalls erfolgt ein Anschluss des Plangebietes an die Straße Wiesengrund im Nordwesten des Plangebietes, wie dies auch bereits der Durchführungsplan Wiesengrund vorsieht, um eine Durchgängigkeit vom Plangebiet bis hin zum Kirchsiek zu gewährleisten.
Das östliche Teilstück der Straße Wiesengrund ist derzeit nur in einer Breite von ca. 3 m verfügbar (Flurstück 158), jedoch soll hier langfristig ein vollwertiger Anschluss des Plangebietes an den Wiesengrund ermöglicht werden, wie dies auch bereits der Durchführungsplan Wiesengrund vorgesehen hat.
Insofern wird an der bereits planungsrechtlich vorgesehenen Erschließung über den Wiesengrund auch im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung festgehalten.

Die Herstellung einer fuß- und radläufigen Wegeverbindung kann jedoch bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt über das Flurstück 158 sichergestellt werden, so dass zumindest für diese Verkehrsarten bereits eine günstige Anbindung an den Ortsteil Hausberge hergestellt werden kann.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO 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 gem. § 4 (3) BauNVO:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

Weiterhin wird das Plangebiet auf Grund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der verkehrlichen Erschließung durch Wohnsammelstraßen nicht für eine Nutzung dieser Art für geeignet gehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA 1-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Für das WA 2-Gebiet, in dem eine dichtere Bauweise auch mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll (vgl. Kap. 7.4) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.
Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstück von 45 % (WA 1) bzw. bis zu 60 % (WA 2) zulässig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die nähere Umgebung im Bereich Mindener Weg, Wiesengrund und Hausberger Schweiz ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

7.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

7.4 Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gegliedert. Dabei soll in dem östlich gelegenen Planbereich (WA 2) eine Bebauung mit bis zu 5 Wohnungen ermöglicht werden, um im Plangebiet auch der erkennbaren Nachfrage im Miet- oder Eigentumswohnungsbau entsprechen zu können.

Im übrigen Plangebiet (WA 1) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt, um hier eine Anpassung an die umgebenden Bebauungsstrukturen, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt werden, zu erreichen.

7.5 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung der im Plangebiet ermöglichten Wohngebäude neben einer Begrenzung auf 2 Vollgeschosse auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nach oben hin zu begrenzen, wird die zulässige Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

Maßgebend für die Definition der Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN (m über Normalhöhe Null) gem. § 18 BauNVO.
Diese orientieren sich an dem im Plangebiet vorhandenen natürlichen Geländeverlauf, so dass eine an die Topographie angepasste Höhenentwicklung der künftigen Bebauung gewährleistet ist.

Als gebäudeseitiger Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut (bei geneigten Dächern, Flachdächern) bzw. der oberste Punkt der Außenwandbegrenzung (z.B. bei Flachdächern mit Umwehrung, Attika) definiert.

Überschreitungen dieser festgesetzten Gebäudehöhen können als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden für technisch erforderliche Anlagen oder Gebäudeteile. Dazu zählen z.B. Lüftungs- /Klimaanlagen, Fahrstuhlschächte, notwendige Treppenhäuser und Anlagen zur Wärme- und Energieversorgung aus erneuerbaren Energien.

7.6 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.

Zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Grenzabstand von 3 m bzw. 5 m (Vorgartenbereich) festgesetzt.

Zu der im Westen angrenzenden „öffentlichen Vorbehaltsfläche“ (Festsetzung gem. dem wirksamen Durchführungsplan Nr. 2 „Wiesengrund“), wird ein Abstand von 12 m festgesetzt, um Beeinträchtigungen der geplanten Gebäude durch die angrenzenden Flächen zu vermeiden.
Östlich des Plangebietes wird die Stadt Porta Westfalica in Abstimmung mit der Forstbehörde einen landschaftsgerechten Waldrand mit niedrigeren Bäumen und Büschen neu aufbauen, so dass potentielle negative Beeinflussungen und Gefahren gemindert werden und keine unmittelbaren Gefahren drohen.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

7.7 Leitungsrecht

Im Westen des Plangebietes verläuft parallel zur Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 352 eine Leitungstrasse mit Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie einem Mischwasserkanal. Die Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung der vorhandenen Siedlungsbereiche in Hausberge.

Eine Überbauung des Leitungsrechtes mit baulichen Anlagen oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder das Anpflanzen von Bäumen ist in diesem Bereich nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung der Leitungen zu vermeiden.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Leitungstrasse erfolgt durch die Festsetzung eines 5 m breiten Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Porta Westfalica und der Versorgungsträger.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen des Plangebietes sollen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Um bei den neuanzulegenden nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Grundbegrünung und –struktur herzustellen, ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm und 10 Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia
Eibe	(Taxus baccata)

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

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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)

7.9 Verkehrsfläche

Die festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt eine Anbindung des Plangebietes an die Straße Hausberger Schweiz im Südwesten und an die Straße Wiesengrund im

Nordwesten. Zwischen diesen beiden Anschlüssen wird eine Breite der Verkehrsfläche von 6 m festgesetzt, um hier einen Begegnungsfall von Pkw-Lkw gem. RASt 06 zu gewährleisten.
Im übrigen Plangebiet wird die Breite der Verkehrsfläche auf 5,5 m begrenzt, da hier nur Anliegerverkehr der angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche wird über eine Fortführung der Verkehrsfläche bis an die Plangebietsgrenze heran erschlossen. Dieser Stichweg stellt die Anbindung der Waldfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche her, so dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der Waldfläche gewährleistet werden kann. Ein Ausbau dieses Stichweges als Straße ist hier nicht erforderlich und kann auf die Anforderungen der Forstwirtschaft (z.B. wassergebundene Wegedecke) begrenzt bleiben.
Im Rahmen der Ausbauplanung ist hier am Ende des Weges eine Absperrung (Schlagbaum) vorzusehen, so dass eine Einfahrt in den angrenzenden Wald durch Unbefugte ausgeschlossen werden kann.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

8.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer Raumwirkung im Plangebiet.
Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die insbesondere im Straßenraum auch durch die Gebäude und Bepflanzungen gebildet werden.
Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.
Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art der öffentlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.
Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen.

8.2 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen „rot“ und „schwarz“ zulässig. Dieser Farbraum beinhaltet auch die

Abstufungen dieser Farbtöne zwischen rötlichen bis rotbraunen und schwarzen bis anthrazitgrauen Dacheindeckungen.
Hierdurch ausgeschlossen werden sollen somit andere Farbtöne von Dacheindeckungen (z.B. blau, grün, gelb, weiß), die nicht der vorhandenen Dachlandschaft im Ortsteil Hausberge entsprechen.

Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Matt engobierte Dacheindeckungen (z.B. Edelengoben) sind zulässig.

Die Dachaufbauten, wie Gauben, Erker oder Vorbauten, dürfen in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei deren Unterkante. Zu den Giebelseiten muss mindestens 2 m Abstand eingehalten werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des CO^2 Ausstoßes zu leisten.

8.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in der für Verblendmauerwerk zulässigen Farbgebung und anderer pastellfarbener Farbgebung sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in der für Putz zulässigen Farbgebung zulässig.
Des Weiteren ist Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm-Elemente zulässig.

Die Verwendung von Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierten Ziegelsteinen und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sowie Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Baustoffimitate) sind nicht zulässig, da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden. Die Verwendung verspiegelter Gläser ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unzulässig.

Der Ausschluss der v.g. Materialien gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen, so dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen und die Verwendung marktüblicher Baumaterialien nicht zu stark eingeschränkt werden.

8.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante der fertig hergestellten Straßenmitte gemessen und darf max. 1 m betragen. Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune müssen transparent ausgeführt werden (z.B. Holzstakettenzäune). Durch die Festsetzung soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum beigetragen werden.

Um ein Zutritt und Störungen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche zu vermeiden, sind die Baugrundstücke an der östlichen Plangebietsgrenze (im Be-

reich der Flurstücke 350 und 351) durchgängig einzufrieden. Durchgänge, z.B. Tore, sind nicht zulässig.
Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen in diesem Bereich werden nicht gemacht.

8.5 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 dürfen sie nur parallel zur Fassade angebracht werden.

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^2 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^2 nicht überschreiten.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Unabhängig davon besteht für das Plangebiet bereits ein rechtswirksamer Durchführungsplan, der für das Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung in Form einer Wohnbebauung zulässt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auf Grund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder bei Porta Westfalica“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet beurteilen zu können.

Der Ausschluss von Beeinträchtigungen der in § 1a Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) ist auch Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz und FFH-Verträglichkeit sind nachfolgend dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Die Baufläche wird im Norden, Westen und Süden von einer Wohnbebauung umgeben. Nach Osten schließt sich eine Waldfläche an. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist das Plangebiet für eine Wohnbebauung in besonderem Maße geeignet. Einwirkungen in Form von Immissionen (z.B. Lärm, Licht, Luftschadstoffe) treten im Plangebiet nicht auf. Durch die Nähe zum Wesergebirge liegt es zudem nah an einem Erholungsgebiet. Gleichzeitig ist der Siedlungsbereich von Hausberge gut an Versorgungsmöglichkeiten angebunden.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch anthropogene Nutzungen umgeben. Durch die Lage angrenzend an Wald- und Grünstrukturen, insbesondere im Osten handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlungsbereich.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einer ökologischen Verbundfläche (VB-DT-3719-010), die sich zwischen den Waldbereichen im Osten über das Plangebiet bis zum Kirchsiek im Westen erstreckt und tlw. auch die Siedlungsbereiche an der Straße Hausberger Schweiz umfasst. Die Verbundfläche umfasst auch weitere, tlw. größere zusammenhängende Flächen, die sich u.a. bis zur Autobahn A2 im Süden und darüber hinaus erstrecken.

Im Plangebiet ist jedoch bereits eine bauliche Nutzung auf Grundlage des wirksamen Durchführungsplans Nr. 2 „Wiesengrund“ zulässig. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica sieht für das Plangebiet eine wohnungsbauliche Nutzung vor. Im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei den vorbereitenden Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes und Bodenarbeiten sollten im Zeitraum vom 1.3. bis 1.8. d.J. Kontrollgänge durch eine fachkundige Person erfolgen, um artenschutzrechtliche Konflikte von möglicherweise im Plangebiet vorhandenen Tierarten (Tötungsverbot) zu vermeiden.

Beeinträchtigungen der Schutzziele des in der Nähe vorhandenen FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 9.3).

Die Auswirkungen der Planung sind in Bezug auf die Tierwelt als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend durch eine brachliegende Wiese und im östlichen Bereich durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs geprägt.

Durch die jetzige Planung werden die mittlerweile dort entstandenen Biotopstrukturen (Wiese, Sukzessionsfläche) in ein Wohngebiet mit gärtnerisch genutzten Bereichen geändert.

Auf Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes Wiesengrund ist bereits eine vollständige bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes zulässig.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle im Bereich des Frettholzweg 2a weist einen Grundwasserstand von ca. 47 m ü NHN und damit einen Grundwasserflurabstand von ca. 85,6 m auf[2].

Durch die Bebauung wird sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringern, jedoch wäre eine Bebauung auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes zulässig.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der Braunerde zuzuordnen und aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig (SW3ff) einzustufen. Die Böden sind bedingt für Versickerungsmaßnahmen geeignet, da eine hohe Wasserleitfähigkeit besteht.[3]
Auf Grund der Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungsbereich besteht nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft (fruchtbare Böden).

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch Versiegelung (Straßen, Gebäude, Nebenanlagen) ist als erheblich einzustufen.

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Porta Westfalica weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus, die zum Wesergebirge hinauf bis zu 800 mm/a zunehmen.
Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist.
Es bestehen keine klimatischen Vorbelastungen.
Die Grundstücke verfügen über größere Gärten. Die Nähe zu den Waldflächen des Wesergebirges wirkt sich positiv auf die Luftqualität (Bindung von Feinstaub, Frischluftproduktion) aus.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden

[2] MKULNV NRW, Messstelle 100731820 - MH1206 HUXHOEHE, www.elwasweb.nrw.de (Januar 2016)
[3] Geologischer Dienst NRW: WMS-Dienst http://www.wms.nrw.de/gd/bk050

grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Das Plangebiet selbst ist im Norden, Süden und Westen von diesen Bebauungsstrukturen umgeben, so dass sich das Planvorhaben in die bestehenden Bebauungsstrukturen einfügen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.
Ebenso werden durch die Realisierung der Planung keine Fern- oder Sichtbeziehungen zu vorhandenen Denkmälern beeinträchtigt.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG bewerten zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung[4] durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

> „Die im Messtischblatt MTB 3719 „Minden, Quadrant 4“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich der Hausberger Schweiz“ bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Veränderungen nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führen.
> Es können artenschutzrechtliche Konflikte bei Baumaßnahmen auftreten, die bereits vor der geplanten Veränderung möglich gewesen wären. So sind bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüschen (Brombeeren auf der ehemaligen Pferdeweide) die entsprechenden Verbotszeiten zu beachten.

[4] Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Februar 2016

Ebenfalls sollten Oberbodenarbeiten auf der Wiese in der Zeit vom 1.3. bis 1.8. nur nach vorhergehender Begehung einer fachkundigen Person erfolgen, wenn hierbei keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die geplante Maßnahme festgestellt worden sind.
Zu bevorzugen wäre hier eine rechtzeitige Mahd vor dem 1.3., um das Ansiedeln von Brutvögeln rechtzeitig zu vermeiden.“

Die vollständige Artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

9.3 FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 100 m zur Grenze des FFH-Gebietes Nr. DE-3719-301 „Wälder bei Porta Westfalica“.[5]
Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.[6]
Für die Meldung des Gebietes waren als Schutzgegenstand die vorhandenen Biotopstrukturen Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Schlucht- und Hangmischwälder und als Tierart das Vorkommen der Teichfledermaus ausschlaggebend.

Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 und /oder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Bedeutung für:

- Natürliche und naturnahe Kalkfelsen und ihre Felsspaltenvegetation,
- Orchideen-Buchenwald,
- Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder,
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald,
- Großes Mausohr,
- Mopsfledermaus,
- Hirschkäfer,
- Braunes Langohr,
- Graues Langohr,
- Wasserfledermaus,
- Zwergfledermaus und
- Fransenfledermaus.

Als Schutzziele werden im Wesentlichen die Erhaltung und Entwicklung der Waldarten und die Erhaltung und Förderung der Fledermausarten, z.B. durch Schutz unterirdischer Winter- und Zwischenquartiere (z.B. Stollensysteme) sowie der Erhaltung und Optimierung der Jagdgebiete der Teichfledermaus aufgeführt.
Darüber hinaus sind auch Schutzziele/ Maßnahmen für den ebenfalls vorkommenden Hirschkäfer aufgeführt.

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Nördlich der Hausberger Schweiz“ zu keinen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wälder bei Porta Westfalica“ führt, da bereits auf

[5] http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/web/babel/media/zdok/z3719-301.pdf
[6] FFH-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Nördlich der Hausberger Schweiz“, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 18.02.2016

Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Gebiet gleichartige Wirkungen erzeugt werden können. Weiterhin grenzen im Bereich Mindener Weg bestehende Wohnnutzungen bereits direkt an das FFH-Gebiet an, so dass dort bereits gleichartige anthropogene Vorbelastungen bestehen.
Darüber hinaus wird durch die Planaufstellung die östliche Baureihe im Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen einen größeren Abstand zum potenziellen Nahrungshabitat Waldrand einhalten, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes oder angrenzender Bereiche erkennbar werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes kann über die im Bereich der Straße Hausberger Schweiz und Wiesengrund vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

Im Rahmen der Ausbauplanung sind im Bereich der neu anzulegenden Planstraßen auch entsprechende Wasserentnahmestellen (Hydranten) herzustellen, um die erforderliche Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zu gewährleisten.[7]

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird über einen im Plangebiet neu herzustellenden Mischwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Verlauf der Straße Wiesengrund gewährleistet.

Eine Entwässerung über ein Trennsystem ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da das so anfallende Niederschlagswasser nicht mit einem vertretbaren wirtschaftlichen oder technischen Aufwand einer Vorflut zugeführt werden kann. Auf Grund der bewegten Topographie und der nur mäßigen Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine Versickerung im Plangebiet ebenfalls nicht möglich.

Da für den Ortsteil Hausberge weiterhin bereits eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung (1957) vorliegt, wird das im Plangebiet anfallende Abwasser unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG) NRW im Mischsystem entwässert.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger E.ON Westfalen Weser AG bereitgestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

[7] Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, 2008

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 wird der bereits rechtswirksame Durchführungsplan „Wiesengrund“ überplant.

Die auf Grundlage dieses Durchführungsplanes bislang zulässigen Nutzungen sind somit nicht mehr zulässig. An die Stelle der Festsetzungen des Durchführungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79, der ebenfalls eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes, jedoch in einer höheren baulichen Dichte ermöglicht. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung und –verdichtung entsprochen.

Die bisher vorgesehene verkehrliche Anbindung des Plangebietes, insbesondere an die Straße Wiesengrund bleibt wie auch in dem Durchführungsplan vorgesehen, erhalten.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen bzw. im Durchführungsplan Wiesengrund bereits als „Reines Wohngebiet“ (Aufbaugesetz NW i.d.F. vom 29.04.1952) festgesetzt sind.

Die neu geplante Bebauung im Plangebiet wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in diese Nutzungsstrukturen einfügen.

12 HINWEISE

12.1 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. Auf Grund der bereits bekannten archäologischen Funde in der südlich gelegenen Großgrabungsfläche „Römerlager Barkhausen“ können auch hier Funde oder Befunde nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind alle Erdarbeiten archäologisch von Mitarbeitern der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/ 591-8961) zu begleiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist zu diesem Zweck, mindestens 4 Wochen im Voraus, schriftlich anzuzeigen.

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 das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica unter der Rufnummer 0571/ 791-250

oder -254 bzw. außerhalb der Dienstzeiten die Kreisleitstelle unter 0571/ 83870 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 Feldesgrenzen.

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.

Weiterhin liegt das Plangebiet über dem auf Toneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9, 32457 Porta Westfalica.

Nach den zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, ist im Plangebiet kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m², ca.**
Allgemeines Wohngebiet	19.574 m²
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	*270 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche	2.253 m²
Private Verkehrsfläche	89 m²
Gesamt	**21.916 m²**

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Februar 2016

- FFH-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Nördlich der Hausberger Schweiz“, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 18.02.2016