Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Bebauungsplan dient der Schaffung von 25 Wohnungen in einem Mischgebiet (MI) für Senioren und Studenten.

§ 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.

§ 3 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) Auf dem Grundstück sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 70 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume:
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia
alt. Eibe (Taxus baccata)

Sträucher:
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Purpurweide (Salix pururea)
Hasel (Corylus avellana)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Liguster (Ligustrum vulgare)

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Die dargestellte Gestaltung gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Als zwingende Vorgabe für den Neubau gelten:

Allgemein

Der Neubau soll mit Flachdach in Terrassenform zu den Nachbargrenzen ausgeführt werden.
Zur östlichen Grenze (Friedrich-Ebert-Straße) höchstens zweigeschossig zur südlichen Grenze (Lannertstraße) höchstens dreigeschossig, der Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW ist einzuhalten.
Zur Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) sind keine Dachterrassen zulässig. Die Erschließung der Wohnungen des 1. OG erfolgt über einen nicht überdachten Erschließungsgang entlang der Ostseite.
Zur Ostseite (Friedrich-Ebert-Straße) soll im ersten Stock eine Brüstung bzw. Geländer (Sichtschutz) auf dem äußeren Rand des Daches zur Ostseite hin als Abgrenzung / Absturzsicherung des Erschließungsganges errichtet werden. Das Brüstungsgeländer wird nicht zur Berechnung der Abstandsfläche hinzugezogen, denn durch dieses wird ein direkter Sichtkontakt aus den Wohnraumfenstern zu den Nachbarn unterbunden. Wenn konstruktiv und bauphysikalisch möglich, wird dieses durch Grünpflanzungen ergänzt und verschönert. Durch die terrassenförmige Bebauung werden zur Ostseite (Friedrich-Ebert-Straße) hin die Grenzabstände eingehalten. Das Erdgeschoss hat einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Das 1.OG wird entsprechend versetzt.

Dachgestaltung

Zulässig sind:
- Flachdach (Staffelgeschoß),
- Begrünte Dächer, bituminöse Dächer bzw. Dachbahnen
- Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig

Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen der Neubauten sind zulässig:
- Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot", „weiß" und „sandsteinfarben"
- Putz mit Anstrich in weißer, grauer, sandsteinfarbener (Erdtöne) Farbgebung
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in Weiß oder grau
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm- Elemente

Nicht zulässig sind:
- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen) sowie verspiegelte Gläser, pastellfarbene Anstriche

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen

Geländeschnitt mit Baukörper



Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante Straßenmitte gemessen und darf max. 2,00 m betragen (hier Bestandschutz). Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.
Auf der Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) wird eine durchgehende Hecke gepflanzt. Der bereits vorhandene Bewuchs auf dem Grundstück „Hutze" wird insofern einbezogen. Diese Hecke wird seitens der Vorhabenträger auf einer Höhe von max. 2,5 m gehalten. Auf Wunsch der betreffenden Eigentümer der Nachbargrundstücke kann die Hecke auch höher gehalten werden. Die Hecke auf Seiten der Nachbargrundstücke wird der Einfachheit halber von den Nachbarn selbst geschnitten und gepflegt. Zäune dürfen errichtet werden.

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 nur parallel zur Fassade.
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 m² sein und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln zulässig, die eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten.
Der Denkmalschutz ist zu beachten.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

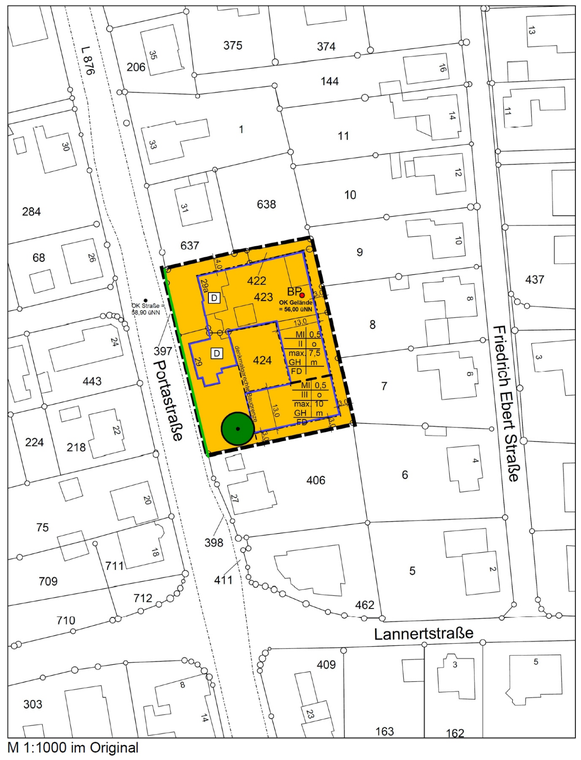
Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Römerlager Barkhausen (DKZ 3719,223) Mit Funden und Befunden aus der Zeit der Feldzüge des Augustus ist daher zu rechnen.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, 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.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) 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 Feldgrenzen. 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.



M 1:1000 im Original

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze"- Studenten- und Seniorenwohnen in PW- Barkhausen beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 (1) BauGB sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieser Grundlage nach BauGB, BauNVO und BauO NRW.

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

_____, den _____

_____

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ____.____.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 ist gem. § 1 des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom ____.____.2016 bis zum ____.____.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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.38 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2016 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Satzung ist gemäß § 10 BauGB am ____.____.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.38 am ____.____.2016 rechtsverbindlich geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

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

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Planzeichenerläuterung

1) Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (gem. §6 BauNVO)

2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,5	**max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**(gem. §16 (2) Nr.1 BauNVO)
o	**offene Bauweise** (gem. §22 (2) BauNVO)
FD	**Flachdach**
7,5m	**max. GH (maximale Gebäudehöhe ca. 64,00 üNN)**
10,00m	**max. GH (maximale Gebäudehöhe ca. 66,50 üNN)**
BP	**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN**
56,00	(gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO
II	**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO
III	**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO)

Baugrenze (gem. §23 (1,3,5) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

3) Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4) Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen** (gem. §9 (6) BauGB)

5) Sonstige Planzeichen

Erhaltenswerte Blutbuche

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

6) Nachrichtliche Darstellung

31 — **Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

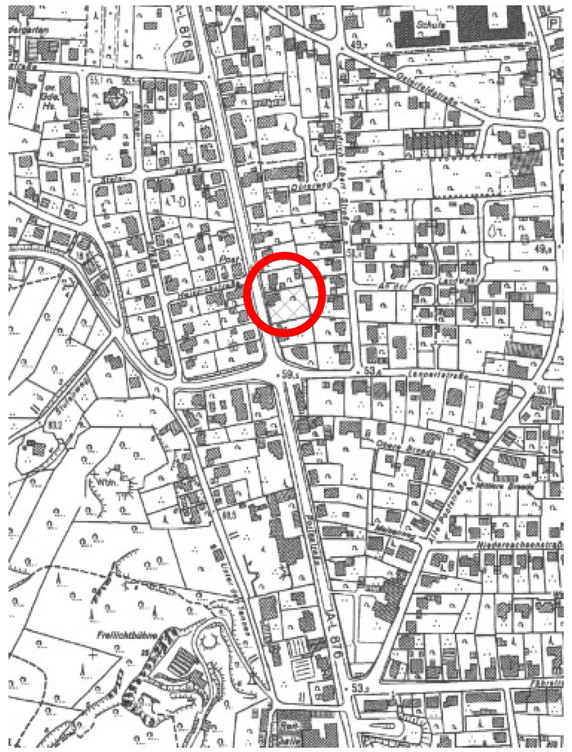
3,0 — **Bemaßung in Meter**

denkmalgerechte Baugrenze, östlich der Gebäudeaußenwand der Villa Hutze. Die Baugrenze gewährleistet, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude an Bedeutung gewinnt, baulich nicht verdeckt und von der Portastraße aus einsehbar ist. Zum Schutz der Blutbuche ist ein Versatz unterhalb der Baumkrone entlang der Baugrenze einzuhalten, damit die Wurzeln der Buche bei Schachtarbeiten nicht beschädigt werden.

Übersichtsplan

Deutsche Grundkarte

M 1:5000 im Original



14-BSB-008

Stadt Porta Westfalica

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.38

„Villa Hutze"-

Studenten- u. Seniorenwohnen in PW- Barkhausen

gem. § 13a BauGB

Stand:
Ratssitzung
vom 27.06.2016

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 Art.1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S 1748) i.V.m. §7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GV NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze" Studenten und Seniorenwohnen in PW Barkhausen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den ___.___._____

_____
Der Bürgermeister

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

Stadt
Porta Westfalica

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.38

„Villa Hutze“-
Studenten- u. Seniorenwohnen in PW- Barkhausen

gem. § 13a BauGB

Stand:
Ratssitzung
vom 27.06.2016

Präambel:

Auf Grund des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2141), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S 1748) i.V.m. §7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GV NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze“ Studenten und Seniorenwohnen in PW Barkhausen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den ___.___._____

_____
Der Bürgermeister

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

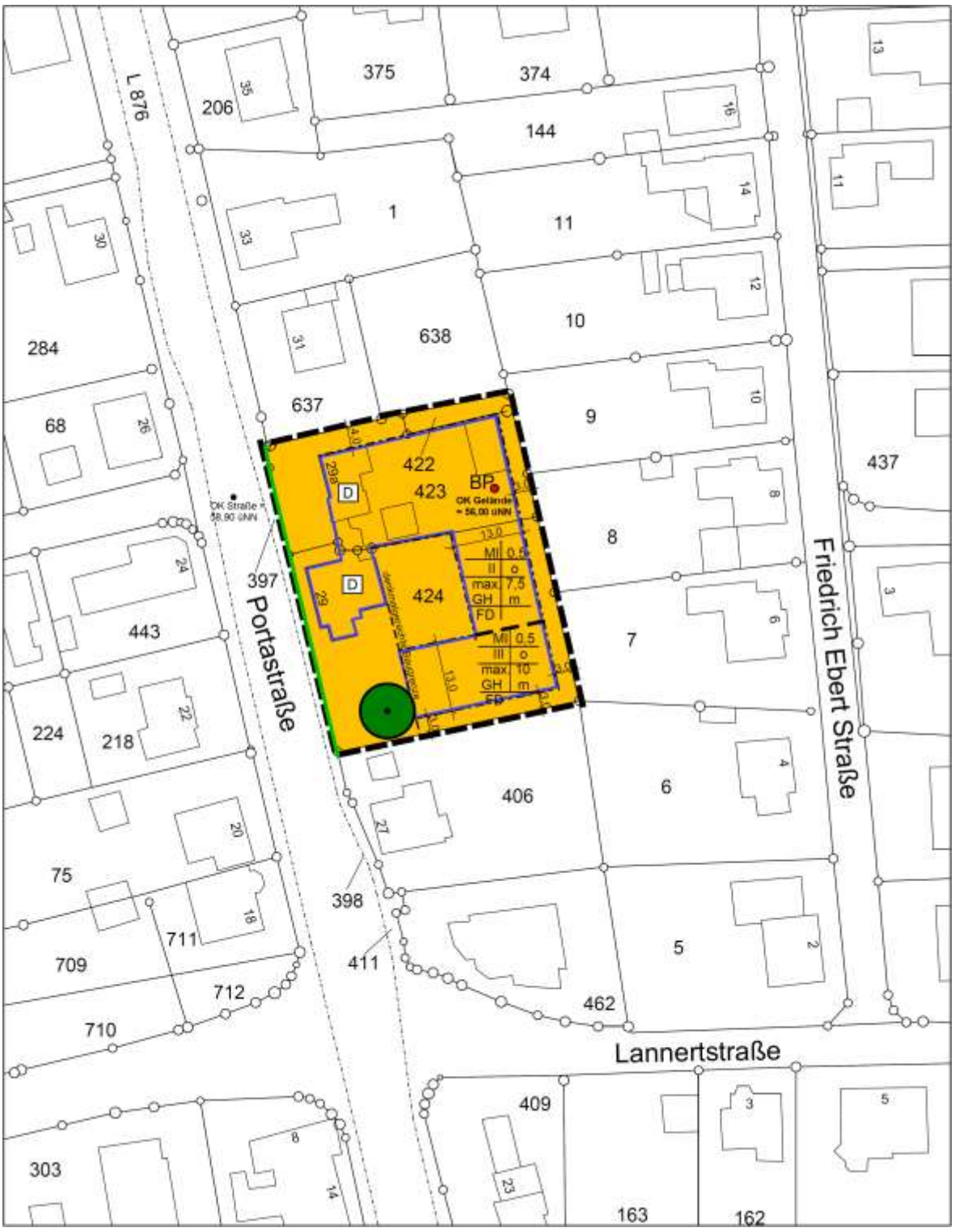
Teil A

Übersichtsplan

Deutsche Grundkarte M 1:5000 im Original

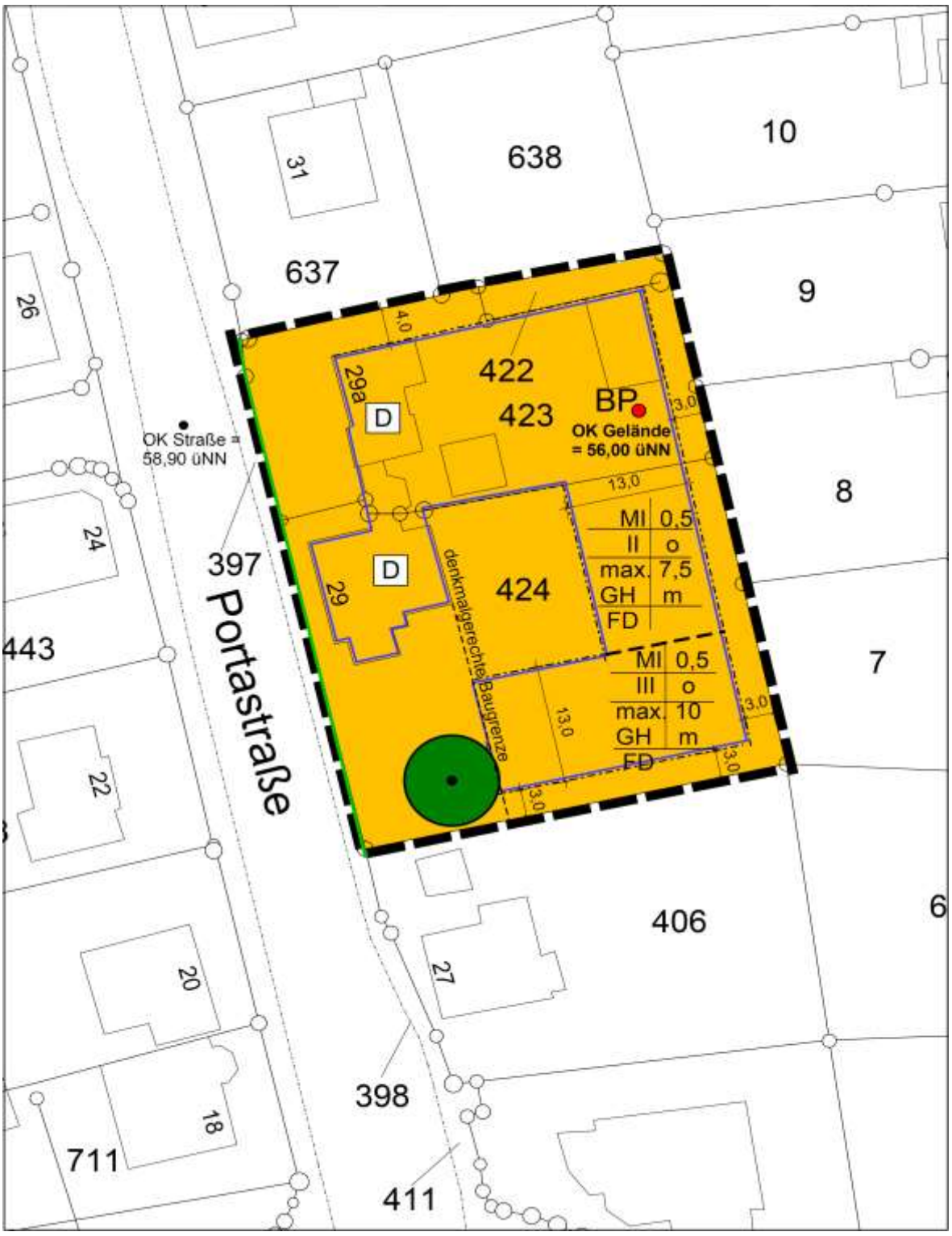


14-BSB-008



M 1:1000 im Original

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Architekt
Oliver Neinaß
Vlothoer Straße 163
32457 Porta Westfalica
Tel: 0571 / 829 22 77



M 1:500 im Original

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Hutze“- Studenten- und Seniorenwohnen in PW- Barkhausen beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 (1) BauGB sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieser Grundlage nach BauGB, BauNVO und BauO NRW.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Architekt
Oliver Neinaß
Vlothoer Straße 163
32457 Porta Westfalica
Tel: 0571 / 829 22 77

Teil B

Planzeichenerläuterung

1) Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet
(gem. §6 BauNVO)

2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,5	**max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. §16 (2) Nr.1 BauNVO)
o	**offene Bauweise** (gem. §22 (2) BauNVO)
FD	**Flachdach**
7,5m	**max. GH (maximale Gebäudehöhe ca. 64,00 üNN)**
10,00m	**max. GH (maximale Gebäudehöhe ca. 66,50 üNN)**
BP 56,00	**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN** (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO
II	**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO
III	**max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO)

Baugrenze (gem. §23 (1,3,5) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

3) Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4) Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**
(gem. §9 (6) BauGB)

5) Sonstige Planzeichen

Erhaltenswerte Blutbuche

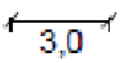
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. §9 (7) BauGB)

6) Nachrichtliche Darstellung



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

denkmalgerechte Baugrenze, östlich der Gebäudeaußenwand der Villa Hutze. Die Baugrenze gewährleistet, dass das denkmalgeschütze Bestandsgebäude an Bedeutung gewinnt, baulich nicht verdeckt und von der Portastraße aus einsehbar ist. Zum Schutz der Blutbuche ist ein Versatz unterhalb der Baumkrone entlang der Baugrenze einzuhalten, damit die Wurzeln der Buche bei Schachtarbeiten nicht beschädigt werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Bebauungsplan dient der Schaffung von 25 Wohnungen in einem Mischgebiet (MI) für Senioren und Studenten.

§ 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.

§ 3 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) Auf dem Grundstück sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 70 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume:
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia
alt. 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 pururea)
Hasel (Corylus avellana)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Liguster (Ligustrum vulgare)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Die dargestellte Gestaltung gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Als zwingende Vorgabe für den Neubau gelten:

Allgemein

Der Neubau soll mit Flachdach in Terrassenform zu den Nachbargrenzen ausgeführt werden.
Zur östlichen Grenze (Friedrich-Ebert-Straße) höchstens zweigeschossig zur südlichen Grenze (Lannertstraße) höchstens dreigeschossig, der Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW ist einzuhalten.
Zur Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) sind keine Dachterrassen zulässig. Die Erschließung der Wohnungen des 1. OG erfolgt über einen nicht überdachten Erschließungsgang entlang der Ostseite.
Zur Ostseite (Friedrich-Ebert-Straße) soll im ersten Stock eine Brüstung bzw. Geländer (Sichtschutz) auf dem äußeren Rand des Daches zur Ostseite hin als Abgrenzung / Absturzsicherung des Erschließungsganges errichtet werden. Das Brüstungsgeländer wird nicht zur Berechnung der Abstandsfläche hinzugezogen, denn durch dieses wird ein direkter Sichtkontakt aus den Wohnraumfenstern zu den Nachbarn unterbunden. Wenn konstruktiv und bauphysikalisch möglich, wird dieses durch Grünpflanzungen ergänzt und verschönert. Durch die terrassenförmige Bebauung werden zur Ostseite (Friedrich-Ebert-

Straße) hin die Grenzabstände eingehalten. Das Erdgeschoss hat einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Das 1.OG wird entsprechend versetzt.

Dachgestaltung

Zulässig sind:

- Flachdach (Staffelgeschoß),
- Begrünte Dächer, bituminöse Dächer bzw. Dachbahnen
- Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig

Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen der Neubauten sind zulässig:

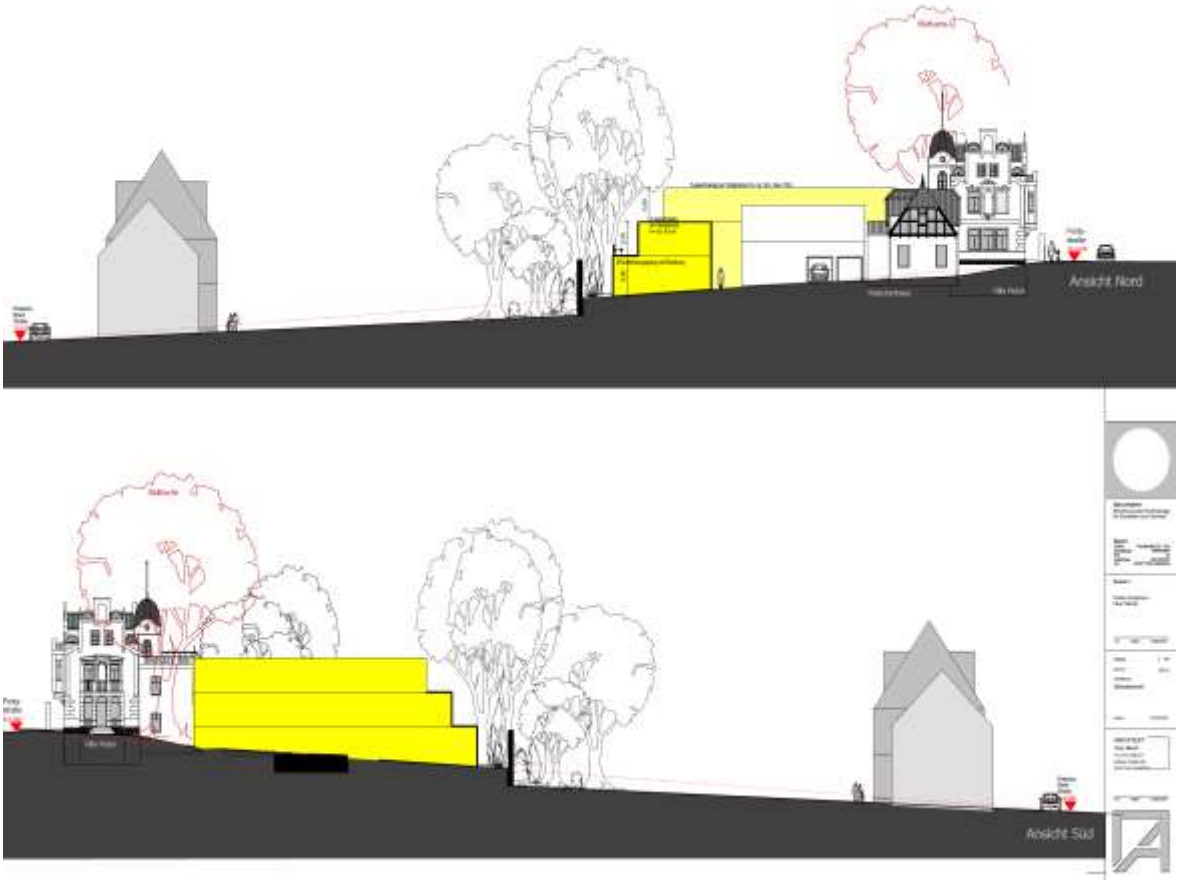
- Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“
- Putz mit Anstrich in weißer, grauer, sandsteinfarbener (Erdtöne) Farbgebung
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in Weiß oder grau
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm- Elemente

Nicht zulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen) sowie verspiegelte Gläser, pastellfarbene Anstriche

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen

Geländeschnitt mit Baukörper



Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante Straßenmitte gemessen und darf max. 2,00 m betragen (hier Bestandschutz). Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.
Auf der Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) wird eine durchgehende Hecke gepflanzt. Der bereits vorhandene Bewuchs auf dem Grundstück „Hutze“ wird insofern einbezogen. Diese Hecke wird seitens der Vorhabenträger auf einer Höhe von max. 2,5 m gehalten. Auf Wunsch der betreffenden Eigentümer der Nachbargrundstücke kann die Hecke auch höher gehalten werden. Die Hecke auf Seiten der Nachbargrundstücke wird der Einfachheit halber von den Nachbarn selbst geschnitten und gepflegt. Zäune dürfen errichtet werden.

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 nur parallel zur Fassade.
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 m² sein und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln zulässig, die eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten.
Der Denkmalschutz ist zu beachten.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Römerlager Barkhausen (DKZ 3719,223) Mit Funden und Befunden aus der Zeit der Feldzüge des Augustus ist daher zu rechnen.
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.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

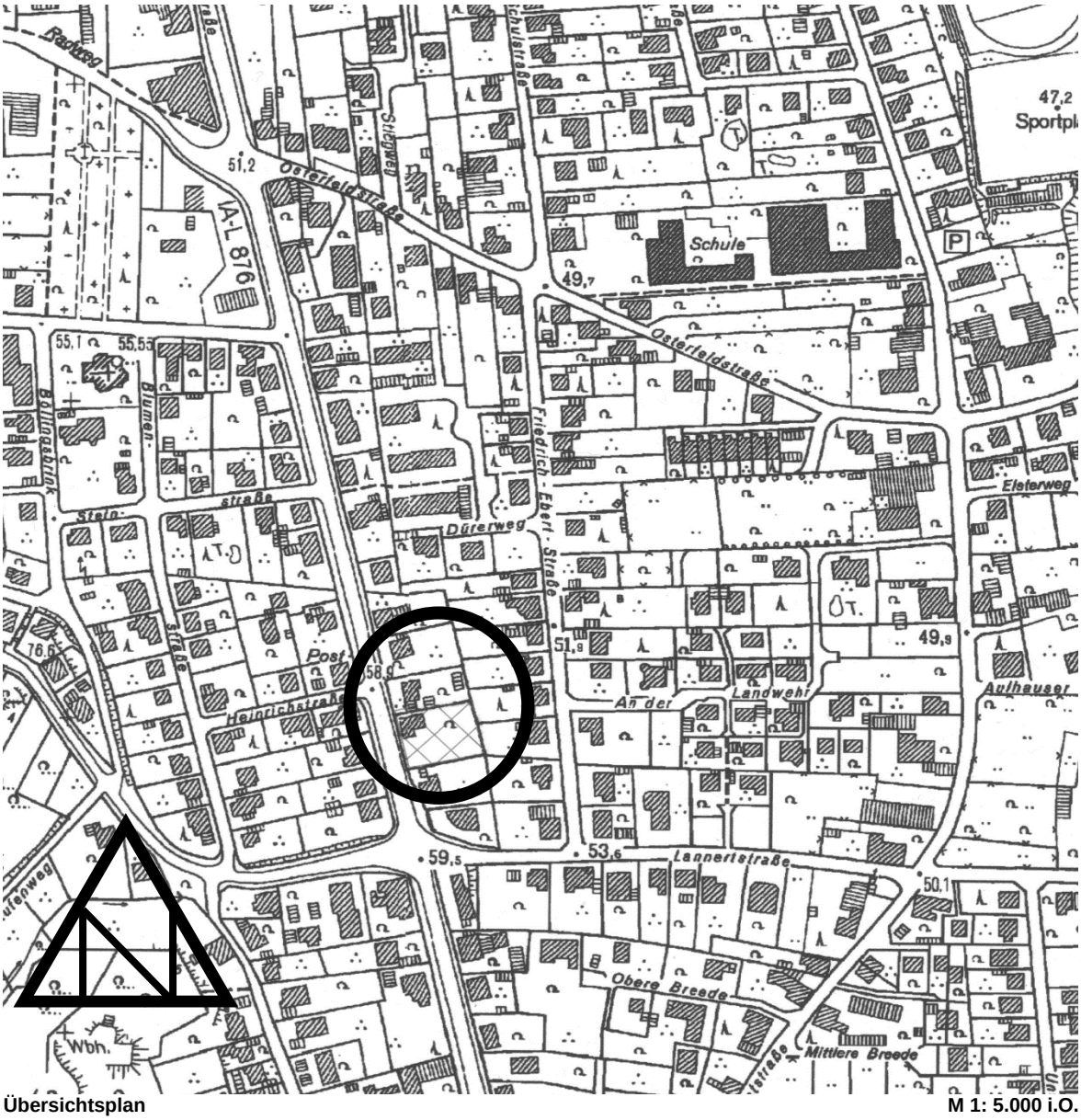
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

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 Feldgrenzen. 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.

Stadt
Porta Westfalica

Begründung -Teil C-
zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.38
„Villa Hutze“ –
Studenten- u. Seniorenwohnen
in PW- Barkhausen



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Entwurf
Aufstellungsbeschluss November 2015

Projektträger

Dipl. Ing. Arch.
Oliver Neinaß
Vlothoer Straße 163
32457 Porta Westfalica

Tel.: 0571-8292277

und

RA/STB
Torsten Grotjohann
Eisberger Straße 390 b
32457 Porta Westfalica

Tel. 0571-5092000

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Architekt
Oliver Neinaß
Vlothoer Straße 163
32457 Porta Westfalica
Tel: 0571 / 829 22 77
neinass@outlook.de

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 5
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 5
3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Zustand des Plangebietes 5
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8
4.1 Flächennutzungsplan 8
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 9
5.1 Definition 9
5.2 Vorentwurf 10
6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 10
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 10
7.1 Nutzungsgebot Denkmalschutz 10
7.2 Art der baulichen Nutzung 10
7.3 Maß der baulichen Nutzung 11
7.4 Bauweise 11
7.5 Baugrenzen 11
7.6 Grünordnerische Festsetzungen 11
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
8.1 Erforderlichkeit 12
8.2 Allgemein 12
8.3 Dachgestaltung 12
8.4 Fassadengestaltung der Neubebauung 12
8.5 Einfriedungen 13
8.6 Werbeanlagen 13
9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 13
9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen 14
9.1.1 Schutzgut Mensch 14
9.1.2 Schutzgut Tiere 14
9.1.3 Schutzgut Pflanzen 14
9.1.4 Schutzgut Wasser 14
9.1.5 Schutzgut Kulturgüter 14
9.1.6 Schutzgut Klima/Luft 14
9.1.7 Schutzgut Boden 15
9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 16
9.2 Artenschutz 16
10 VER- UND ENTSORGUNG 17
10.1 Trink- und Löschwasserversorgung 17
10.2 Abwasserbeseitigung 17
10.3 Elektrizitätsversorgung 17
10.4 Abfallbeseitigung 17
11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17
12 HINWEISE 18
12.1 Bodendenkmalschutz 18
12.2 Kampfmittelbeseitigung 18
12.3 Bergbau 18
13 FLÄCHENBILANZ 18
14 KOSTEN 18

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

- 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 24.05.2014 (GV.NRW. S. 294),

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),

- 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

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Barkhausen der Stadt Porta Westfalica innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zwischen der Lannertstraße im Süden, der Portastraße im Westen, dem Dürerweg bzw. der Osterfeldstraße im Norden und der Friedrich- Ebert- Straße im Osten.

Es soll auf dem zur Portastraße rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich die Möglichkeit geschaffen werden, ein Mehrfamilienwohnhaus zum Zwecke des Studenten- bzw. Seniorenwohnens zu errichten.

Durch eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich kann ein Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Porta Westfalica geleistet werden, in dem vorhandene und innenstadtnahe sowie verkehrsgünstig gelegene Wohngebiete sinnvoll ergänzt werden.

Die Stadt Porta Westfalica hat nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da es Ziel dieser Bauleitplanung ist, die Innenentwicklung in der Stadt Porta Westfalica zu stärken, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. §13a BauGB aufgestellt.

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

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Barkhausen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 422, 423 und 424. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2.657 m² und umfasst auch die vorhandenen, Denkmalgeschützten Bestandsgebäude Portastraße 29 und 29a.
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 die vorhandenen, denkmalgeschützten Wohnhäuser Portastraße 29 und 29 a, die sogenannte Villa Hutze mit Kutschenhaus und den rückwärtig gelegenen Gartenbereich geprägt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zudem ein Nebengebäude und 2 Fertiggaragen mit Poolhaus, die über die Portastraße erreichbar sind.

Der größte Teil des Gartenbereiches wird im Wesentlichen durch einen ehemaligen Pool, welcher nunmehr als Teichanlage dient, eine Rasenfläche mit z.T. altem Baumbestand und randlicher Eingrünung geprägt.
Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohn- und Mischnutzungen in 1- bis 2-geschossiger, offener Bauweise geprägt. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes weitere Dienstleistungsnutzungen (z.B. Ärzte, Apotheke, Friseur, Bäcker, Gastronomie) im Bereich der Portastraße.


Doppelgarage mit Anbau


Garagenanbau / „Poolhaus“


Lagerschuppen


Grenze Ost


Pool

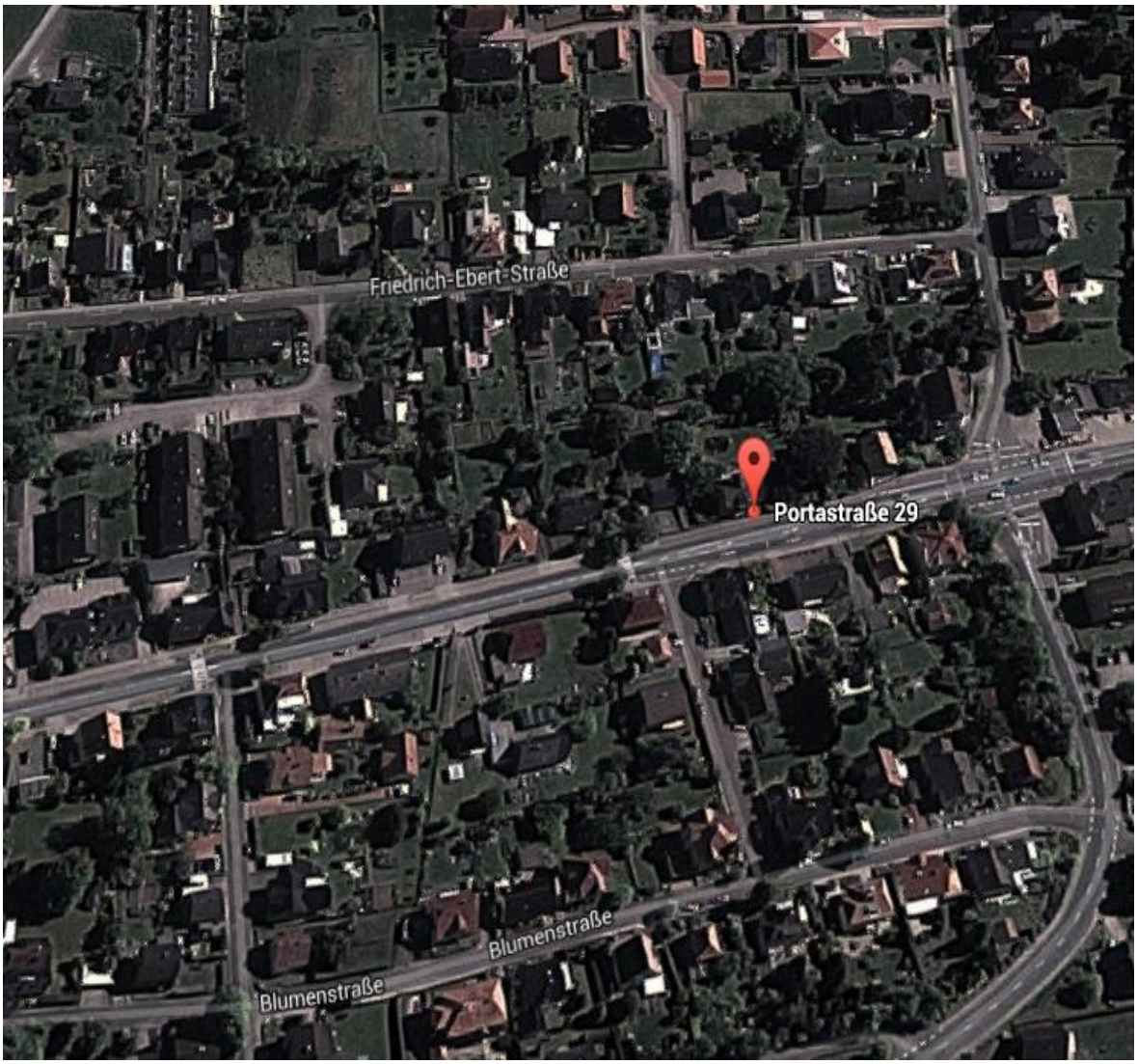

Gartenanlage



Rotbuche, bleibt erhalten



Villa Hutze mit Kutschenhaus



Luftbild, Lage des Plangebietes, Quelle Google Maps

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche gem. §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO sowie eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dar.
Die östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt, die westlich des Plangebietes verlaufende Portastraße als „Straße für den örtlichen und überörtlichen Verkehr“.
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.

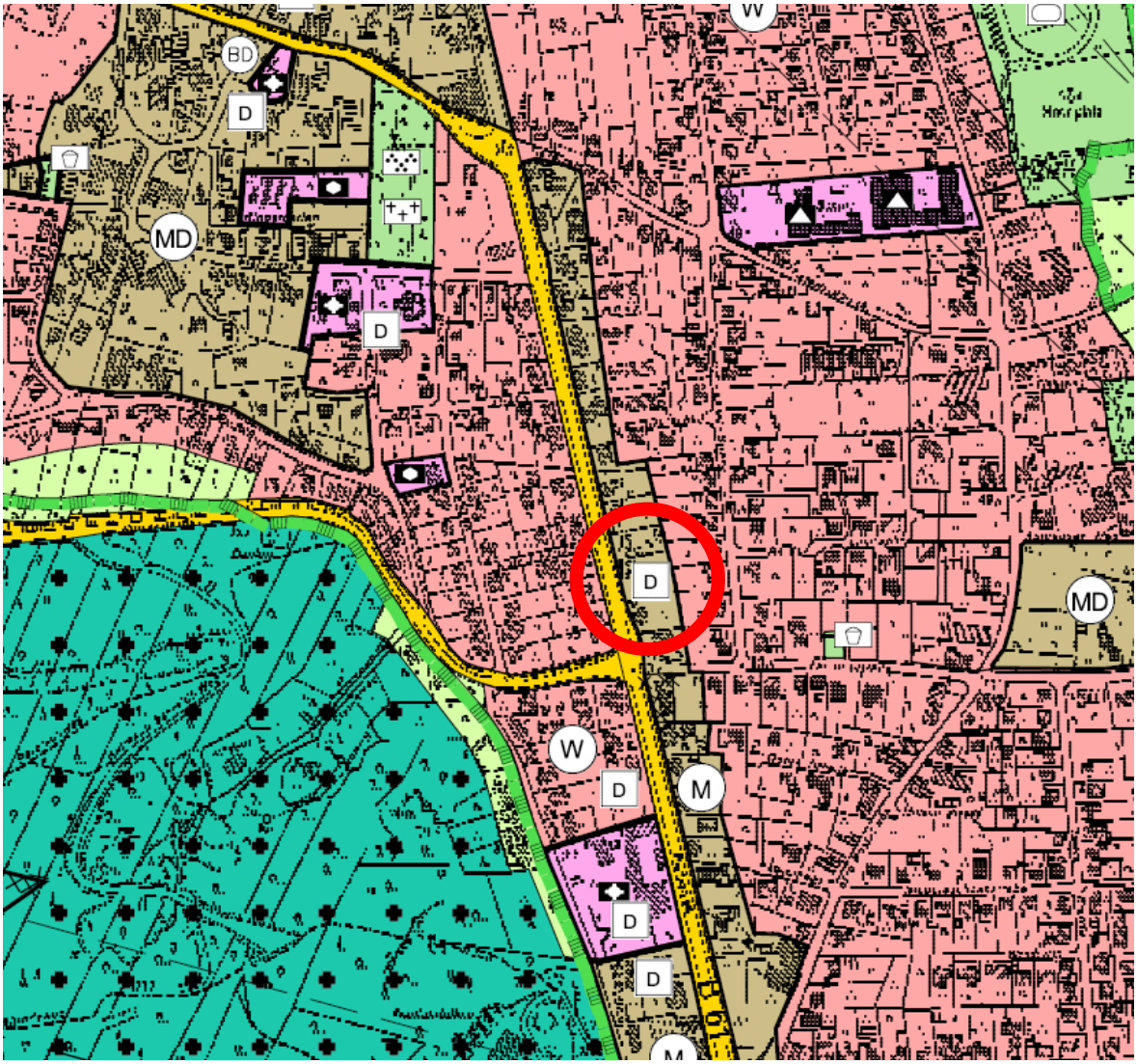


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.1 Definition

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der rückwärtig gelegenen Grundstücksfläche auf dem Flurstück 423 und 424 zu schaffen. Dabei werden die bereits vorhandenen denkmalgeschützten baulichen Nutzungen auf diesen Flurstücken in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Bei dem betreffenden Flurstück handelt es sich um ein tiefes und gleichmäßig geschnittenes Grundstück in einem Mischgebiet. Es bietet ausreichend Platz für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der nachbarlich bestehenden Siedlungsstrukturen sowie unter Einbeziehung der denkmalgeschützen Bebauung. 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 der entfernteren, nördlichen Umgebung des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen in „zweiter Reihe“ vorhanden, so dass sich das hier geplante Vorhaben auch in die bestehenden baulichen Strukturen eingliedert und wesentliche Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen vermieden werden können.

Aufgrund der im Stadtgebiet Minden stetig expandierenden Fachhochschule – FH Bielefeld – Abt. Minden– sowie des neu geplanten Campusgebäudes der Mühlenkreiskliniken (MKK) in Kooperation mit der Ruhr- Universität- Bochum (RUB) und der damit verbundenen Nachfrage an studentischem Wohnraum ist es von Interesse, adäquaten Wohnraum in Porta Westfalica anzubieten.

Der Vorhabenträger möchte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und dem damit in Porta Westfalica verbundenen Fehlen von bezahlbaren Kleinwohnungen unter dem Motto „**Studieren, Leben, und Wohnen im Alter in Porta Westfalica**“ ein Beitrag gegen den Fehlbedarf schaffen.
Auf dem Grundstück sollen Single- Wohnungen in der Größe von ca. 30- 60 m² als auch einige Wohnungen für Paare von ca. 60- 95 m² mit unterschiedlichen Grundrissen entstehen.

Das Plangebiet der Villa Hutze in PW Barkhausen mit seiner Nähe zum Naherholungsgebiet entlang der Weser, des Weserradweges, des Jakobweges und der einzigartige Blick auf das Wiehen- und Wesergebirge wird der Inbegriff einer zweiten Heimat für Studierende als auch ein Ruhesitz für Senioren.

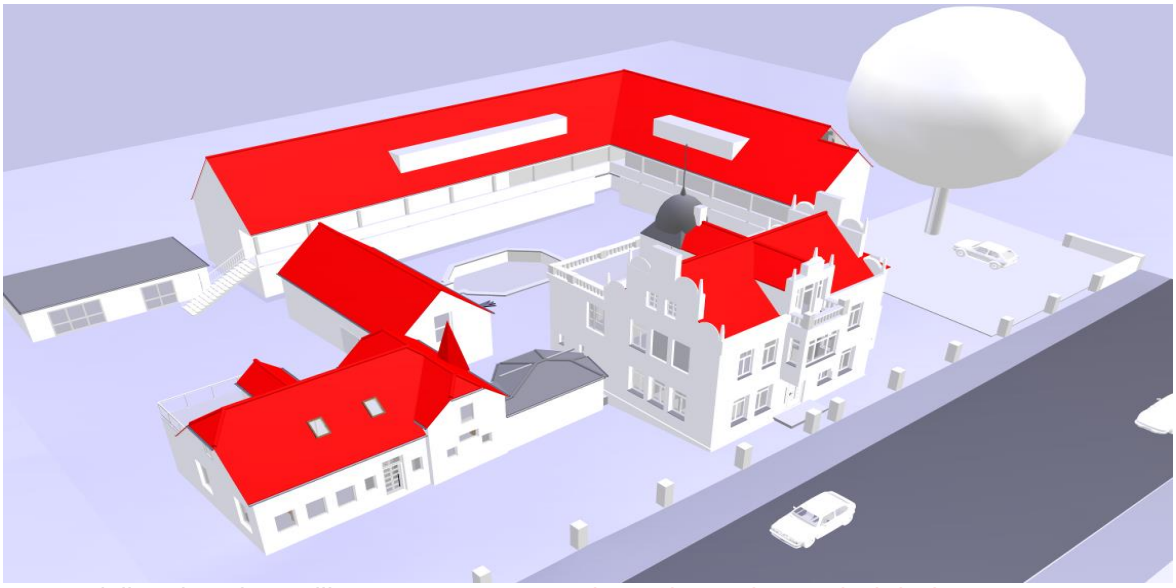
Weitere positive Aspekte für dieses Vorhaben sind insbesondere die nahe Verkehrsanbindung zum Campusgelände der Mühlenkreiskliniken sowie der guten Busverbindung zur Fachhochschule Minden. Für Studenten, die sich in Richtung Bielefeld / Hannover orientieren, ist es ein Leichtes, die Autobahn als auch sogar fußläufig den Bahnhof Porta Westfalica zu erreichen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in der sogenannten „Villa Hutze“, die vom damals hoch geachteten Architekten Hutze im Stile der Neorenaissance als privates Eigenheim errichtet wurde, zu einer Wohnanlage mit größtenteils senioren- und studentengerechten Kleinwohnungen umzunutzen, um sie so einer größeren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die dem Denkmalschutz geschuldete große Einheit von ca. 190m² soll zum Studentenwohnen genutzt werden. Hierzu wird das Hauptgebäude, die „Villa Hutze“ als auch das Nebengebäude „Kutschenhaus“ gleicher Maßen betrachtet und als Ganzes in die Neubauplanung einbezogen werden.

Im Zuge der Vorplanung wurde die untere Denkmalbehörde sowie der Landschaftsverband Westfalen Lippe informiert und eng mit einbezogen. Die sich daraus ergebenden Auflagen des Denkmalschutzes in Bezug der Villa Hutze sind unter folgenden Aktenzeichen einzusehen:
Denkmalgerechte Erlaubnis: AZ- 63.86.BA.3/14-0 vom 25.02.2015
Baugenehmigung Villa Hutze: AZ- 63.41.BA.2/14-0 vom 23.03.2015

Der Bauherr setzt diese darin beschriebenen Auflagen konsequent und denkmalgerecht um.

5.2 Vorentwurf



3D- Modell Wohnanlage Villa Hutze, umzusetzende Neubauvariante: Flachdach

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Portastraße. Hierdurch ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Die innere Erschließung wird auf Grund der geringen Größe des Plangebietes über die bereits vorhandene, private Zuwegung im Norden des Grundstücks mit Anschluss an die Portastraße erfolgen und wird gegebenenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner gesichert.
Eine weitere Erschließung hat im Süd des Plangebietes ebenfalls über die Portastraße zu erfolgen, um
a) eine behindertengerechte Erschließung der 2 geplanten Vollgeschosse zu ermöglichen
b) weitere Stellflächen zu gewährleisten
c) einen Schmutzwasseranschluss sowie die nötigen Hausanschlüsse herzustellen
d) dem Denkmalschutz gerecht zu werden, um einen besseren Blick auf das Gebäude zu gewährleisten (siehe auch Denkmalschutz)

Bauliche Maßnahmen im Bereich der Portastraße sind für die Erschließung des Plangebietes im gewohnten Umfang auszuführen. Hierzu zählen das Absenken der Bordsteine bzw. des Gehweges sowie das Erstellen der Haus- und Schmutzwasseranschlüsse.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Nutzungsgebot Denkmalschutz

Die weitere Nutzung der „Villa Hutze mit Kutschenhaus“ und angrenzender Freifläche allein ist wirtschaftlich nicht tragbar und macht somit eine Ergänzung durch eine weitere Bebauung notwendig. Eine mögliche Bauflucht entlang der Portastraße wird aufgrund des Denkmalschutzes nicht genehmigt. Die Sicht auf das Gebäude soll nicht eingeschränkt, sondern gewährleistet bleiben. Ein möglicher Neubau hat ab der dargestellten denkmalrechten „Baulinie“ östlich der Gebäudeaußenwand der Villa Hutze zu erfolgen.
Der LWL Landschaftsverband Westfalen Lippe sowie die untere Denkmalbehörde wurde im Vorfeld der Planung mit einbezogen. Die Zustimmung zum Vorhaben ist erfolgt unter den Aktenzeichen:
Denkmalgerechte Erlaubnis: AZ- 63.86.BA.3/14-0 vom 25.02.2015
Baugenehmigung Villa Hutze: AZ- 63.41.BA.2/14-0 vom 23.03.2015

7.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Planung dient ausschließlich der Schaffung von insgesamt 25 Wohneinheiten, die für das Senioren- und Studentenwohnen bestimmt ist.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MI-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.
Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 2 Geschosse entlang der östlichen Grenze und auf 3 Geschosse mit Flachdach entlang der südlichen Grenze begrenzt.
Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.
Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt.
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 des Baugrundstücks von bis zu 75% zulässig ist.

7.4 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. Im vorliegenden Fall ist die Länge der Gebäude zudem durch die Festsetzung der Baugrenzen eingeschränkt.

7.5 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den Nachbargrundstücken den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.
Die Denkmalgeschützten Bestandsgebäude Portastraße 29 und 29a liegen ebenfalls innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen, so dass diesen planungsrechtlich eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt wird, wie sie auch bereits auf Grundlage einer Beurteilung gem. § 34 BauGB zulässig wären.
Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.
Innerhalb des Plangebietes wird eine Baugrenze aus denkmalrechten festgelegt. Die Baugrenze wird östlich der Gebäudeaußenwand der Villa Hutze geplant. Die Baugrenze gewährleistet, dass das Denkmalgeschütze Bestandsgebäude an Bedeutung gewinnt, baulich nicht verdeckt und von der Portastraße aus einsehbar ist.
Zum Schutz der Blutbuche ist ein Versatz unterhalb der Baumkrone entlang der Baugrenze einzuhalten, damit die Wurzeln der Buche bei Schachtarbeiten nicht beschädigt werden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen des Plangebietes sind bereits gärtnerisch angelegt, der Großteil bleibt gemäß erfolgter Besprechungen mit dem Umweltamt, Herrn Dr. Lochow, erhalten und wird weiterhin gepflegt. Die Restfläche im Bereich der Neubauplanung wird gärtnerisch angelegt. 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:
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia
alt. 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 pururea)
Hasel (Corylus avellana)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Liguster (Ligustrum vulgare)

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 durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben.
Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.
Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet, der Nachbarschaft bzw. Anwohnern 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 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 Allgemein

Der Neubau soll nach erfolgter nachbarschaftlicher Abstimmung insgesamt kein Satteldach erhalten. Gebaut werden soll als Flachdach in Terrassenform zu den Nachbargrenzen.
Zur östlichen Grenze (Friedrich-Ebert-Straße) höchstens zweigeschossig, zur südlichen Grenze (Lannertstraße) höchstens dreigeschossig, Grenzabstand gemäß Landesbauordnung.
Zur Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) sollen keine Dachterrassen geplant und gebaut werden. Die Erschließung der Wohnungen des 1. OG erfolgt über einen nicht überdachten Erschließungsgang entlang der Ostseite.
Zur Ostseite (Friedrich-Ebert-Straße) soll im ersten Stock ein Brüstungs- Geländer (Sichtschutz) auf dem äußeren Rand des Daches zur Ostseite hin als Abgrenzung / Absturzsicherung des Erschließungsganges errichtet werden. Wenn möglich soll dieses durch Grünpflanzungen ergänzt und verschönert werden. Insofern verzichten die Nachbarn auf die Geltendmachung in der dadurch eventuell rechnerisch zu verändernden Grenzabstände, da so voraussichtlich gewährleistet ist, dass kein direkter Sichtkontakt aus den Wohnraumfenstern bestehen wird.
Durch die terrassenförmige Bebauung werden zur Ostseite (Friedrich-Ebert-Straße) hin die Grenzabstände eingehalten. Das Erdgeschoss hat einen Mindestanstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die erste Etage wird entsprechend versetzt.

8.3 Dachgestaltung

Als Dachform wird nach Beteiligung der Nachbarschaft ein Flachdach festgesetzt.
Begrünte Dächer sind zulässig, um auch diese aus mikroklimatischer und ökologischer Sicht sinnvollen Dachgestaltung im Plangebiet zu ermöglichen.
Die Dachneigung von Nebengebäuden sind ebenfalls als Flachdach auszuführen.
Auf Dachaufbauten, wie Gauben, Erker oder Vorbauten wird verzichtet.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des Co2 Ausstoßes zu leisten.

8.4 Fassadengestaltung der Neubebauung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer, grauer, sandsteinfarbener (Erdtöne) Farbgebung sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in weißer oder grauer 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 des Bauwilligens und die Verwendung marktüblicher Baumaterialien nicht zu stark eingeschränkt werden.

8.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante Straßenmitte gemessen und darf max. 2,00 m betragen. Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune müssen transparent ausgeführt werden und Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere mit einer Größe von mind. 10 cm aufweisen. Dieses gilt nicht für die vorhandene Zaunanlage an der Portastraße.
Auf der Ostgrenze (Friedrich-Ebert-Straße) werden die Vorhabenträger eine durchgehende, also alle Nachbarn betreffende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern pflanzen. Der bereits vorhandene Bewuchs auf dem Grundstück „Hutze“ wird insofern einbezogen. Diese Hecke wird seitens der Vorhabenträger auf der gesetzlich vorgeschrieben Höhe gehalten. Auf Wunsch der betreffenden Eigentümer der Nachbargrundstücke kann die Hecke auch höher gehalten werden. Die Hecke auf Seiten der Nachbargrundstücke wird der Einfachheit halber von den Nachbarn selbst geschnitten und gepflegt. Zäune dürfen errichtet werden.

8.6 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 m² sein und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln zulässig, die eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten.
Der Denkmalschutz ist zu beachten.

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.
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).
In rund 300 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet DE-3719-301 „Wälder bei Porta Westfalica“. Für die Meldung des Gebietes waren folgende FFH-Lebensräume und FFH Arten ausschlaggebend:

- Hainsimsen-Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Schlucht- und Hangmischwälder
- Teichfledermaus
- Großes Mausohr
- Mopsfledermaus
- Hirschkäfer
- Braunes Langohr
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus

Die Schutzziele und Maßnahmen für das Gebiet liegen im Schwerpunkt auf dem Erhalt und der Entwicklung der Wälder sowie auf dem Erhalt und der Förderung der Lebensräume und Jagdgebiete der Fledermausarten.
Durch die vorliegende Planung mit dem Inhalt „Wohnbebauung“ liegen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des o.g. FFH-Gebietes vor und sind keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen 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 liegt an der Portastraße im rückwärtigen Bereich eines bereits bebauten Grundstücks. Durch die Nähe zum Wiehengebirge liegt es nah an einem Erholungsgebiet. Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der verkehrsgünstigen Lage gut an Versorgungseinrichtungen angebunden.
Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, allerdings wirken von außen insbesondere Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Portastraße ein. Die neu geplante Wohnbebauung ist durch die umgebenden Häuser sowie der Entfernung zur Portastraße vor direkten Verkehrslärmimmissionen abgeschirmt, so dass hier einerseits durch die Entfernung als auch die bauliche Abschirmung nicht mit unzumutbaren Lärmbelästigungen zu rechnen ist.
Die Prüfung der Lärmimmissionen durch den Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen (**Straßen.NRW**.) mit Bescheid vom 31.03.2015 hat ergeben, dass an der Westfassade der Villa Hutze passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wie der Einbau von Lärmschutzfenstern notwendig ist, das Kutschenhaus ist von der Straße zu weit entfernt, als das entsprechende Maßnahmen notwendig würden.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Grundstück wird vorrangig als Rasenfläche genutzt. Im Randbereich des Gartens befinden sich vorwiegend Sträucher und Gehölze sowie vereinzelte Bäume. Es sind keine Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Durch den naturfernen Charakter des Gartengrundstücks sind die Auswirkungen auf die Tierwelt als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird neben der vorhandenen Bebauung durch Grün- und Rasenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Größere Bäume (ca. 5 Hainbuchen) sind innerhalb des festgesetzten Baufensters zwar vorhanden, aber nach Rücksprache mit dem Umweltamt nicht besonders schützenswert. Es werden vorwiegend geringwertige Rasenflächen für eine Überbauung in Anspruch genommen.
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, sie dürften aber ca. 7-10 m unter Flur liegen. In der Grundwassergleichenkarte vom April 1988 (Zeitraum mit sehr hohen Wasserständen) lag der GW-Stand bei ca. 45,00 m üNN[1]. Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringert sich die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.5 Schutzgut Kulturgüter

Das Wohnquartier besteht vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten. Die Bestandsgebäude entstanden zumeist Ende des 19. Jahrhunderts und stehen auf den Flurstücken 423 und 424 unter Denkmalschutz.
Das Bauvorhaben wird sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen östlich der Portastraße einfügen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus wird das Bauvorhaben nur in geringem Maße wahrnehmbar sein, das Denkmalgeschütze Gebäudeensemble steht im Vordergrund.

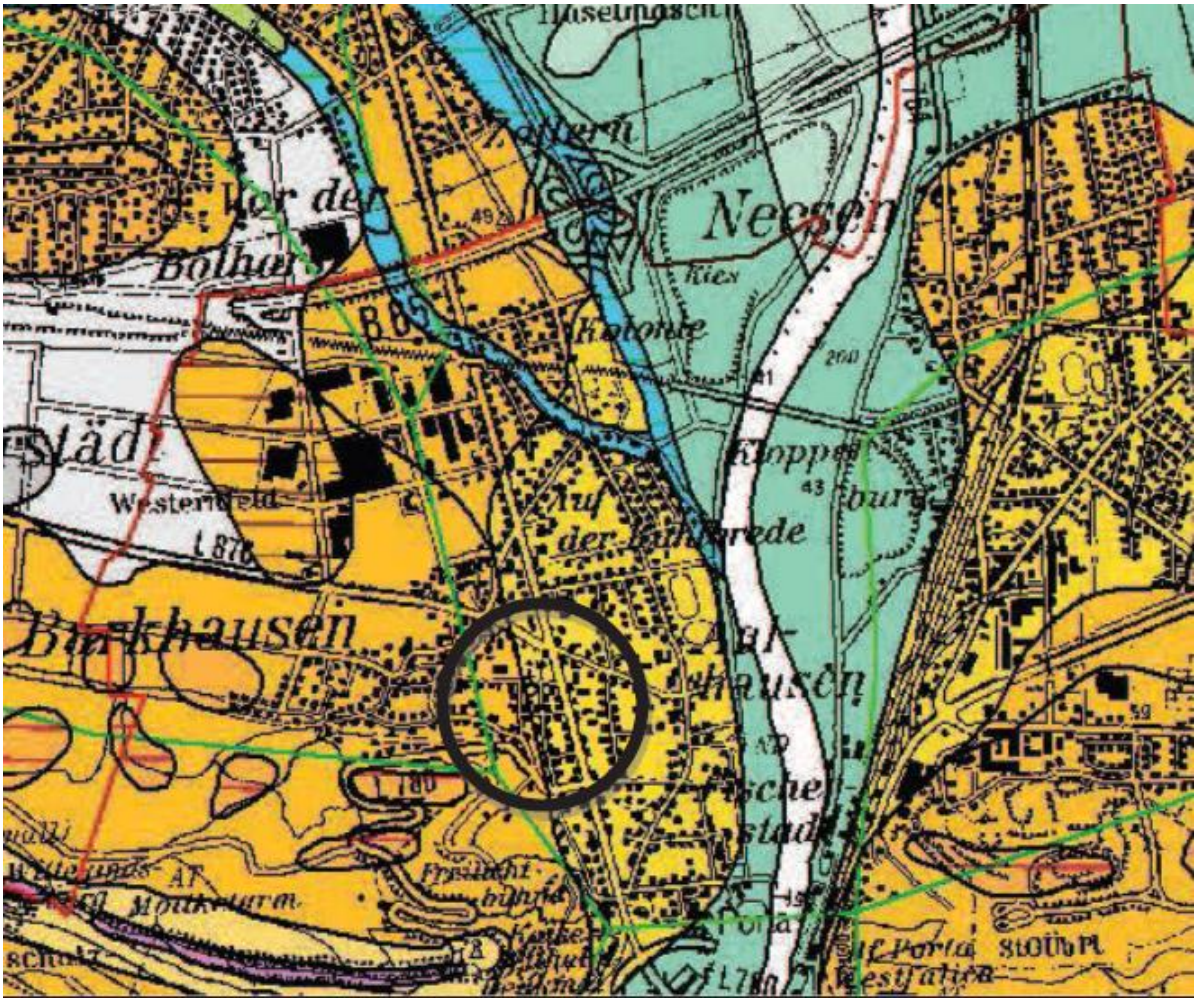
9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

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.
Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.
Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Grundstücke verfügen über große Gärten mit Baumanpflanzungen.
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 grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Dieses gilt lediglich für den Neubau, aufgrund des Denkmalrechtes allerdings nicht für die Bestandsgebäude.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der Braunerde[2] zuzuordnen, die nicht als schutzwürdig einzustufen sind. Der Boden ist gut geeignet für Versickerungsmaßnahmen, da eine sehr hohe Wasserleitfähigkeit besteht[3].
Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen



Karte der schutzwürdigen Böden

[1] LANUV: Grundwassergleichenkarte L 3718 Minden, April 1988
[2] Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2007
[3] ebenda

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 bekannt. In der Vergangenheit sind im Bereich Barkhausen weiterhin auf Grund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge in näheren Umfeld – zuletzt in unmittelbarer Nähe auf der Klinikumbaustelle und im Planbereich „Auf der Lake“ – wiederholt germanische Siedlungsreste oder Funde aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters gefunden worden. Im Zusammenhang mit der Wittekindsburg auf dem Kammzug des Wiehengebirges haben die Siedlungen Barkhausen und Aulhausen bereits früh Bedeutung gehabt, so dass Funde aus dieser Zeit nicht unwahrscheinlich sind. Zudem könnte auch das erst vor kurzem entdeckte römische Lager in Wesernähe Auswirkung auf das Gebiet gehabt haben.
Daher werden vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde empfohlen.

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 durchgeführt.

Dabei wurden die im Messtischblatt MTB 37191 „Minden, Quadrant 1“ aufgeführten geschützten Arten (Stand: November 2014) hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes 38 „Villa Hutze“ bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass die Überplanung des Gartengrundstücks mit einem Mischgebiet nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führt.

Ein großer Anteil der im 1. Quadranten des MTB 37191 aufgeführten Arten lässt sich aufgrund völlig anderer Habitat Ansprüche ausschließen. Hierzu gehören alle Arten der freien Landschaft / Feldflur (Feldlerche, Feldschwirl, Rebhuhn, Kiebitz) und alle Arten der Gewässer (Gänsesänger).

Größere Bäume, die Höhlen und Spalten aufweisen könnten und somit z.B. als Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse dienen könnten, sind im Plangebiet kaum vorhanden. Es sind lediglich mittelalte Fichten und 5 ca. 40 Jahre alte Buche innerhalb des Plangebietes vorhanden, die jedoch aufgrund ihres Alters und dem Fehlen von Hohlräumen im Stamm als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten durch bevorstehende Baumaßnahmen kann im Plangebiet somit ausgeschlossen werden.

Um diese Annahmen zu bestätigen wurde in Bezug auf mögliche Fledermausquartiere eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I sämtlicher Gebäudeteile inkl. Nebengebäude durchgeführt. Die Inspektion ergab, dass keine Fledermäuse auf dem Grundstück vorhanden sowie keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gefährdet sind.

Im Allgemeinen hat eine Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10.-29.02. eines jeden Jahres zu erfolgen, um nicht Gefahr zu laufen, Nester zu zerstören.

1) Die Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, erfolgte vom Büro Nagel, Landschaftsarchitekten

2) Die Artenschutzprüfung der Stufe I erfolgte durch„Biotopkartierung“, Dipl.- Biol. Martin Starrach

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist / wird an die im Bereich der Portastraße vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.
Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Portastraße beseitigt. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

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.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38 wird ein bereits durch bauliche Nutzungen geprägter Bereich im Ortsteil Barkhausen überplant. Die Fläche war planungsrechtlich bislang als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu definieren.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Errichtung des Wohnhauses in zweiter Reihe fügt sich zwar gem. § 34 BauGB bezüglich Art und Nutzung ein, ist aber auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sich in dem für die Beurteilung maßgebenden Bereich eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und hier bislang eine solche Bebauung nicht vorhanden ist. Weiterhin wurde aus Denkmalgerechten Gründen außerhalb der bestehenden Bauflucht entlang der Portastraße geplant wird.

Insofern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erstmalig eine 2. Bebauungstiefe planungsrechtlich ermöglicht. Eine solche Grundstücksnutzung entspricht grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche.

In Bezug auf die ebenfalls im Plangebiet liegenden Wohnhäuser Portastraße 27, 29, 29a und 31 ergeben sich durch die Planaufstellung keine wesentlichen Veränderungen der Grundstücksnutzung, da die Art und das Maß der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung dem entspricht, was auch bereits gegenwärtig auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen ist. Vorhandene Baurechte werden somit nicht eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird. Eine freie Sicht auf den „Wilhelm“ muß baurechtlich nicht gewährleistet werden.

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.
Die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden ist 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 der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) 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 Feldgrenzen. 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.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m², ca**
Allgeneines Wohngebiet	**2490**
Private Straßenverkehrsfläche	**167**
Gesamt	**2.657**

14 KOSTEN

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ANLAGEN

1) Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG
Nagel Landschaftsarchitekten

2) Artenschutzprüfung der Stufe I
Arbeitsgemeinschaft „Biotopkartierung“ Dipl.- Biol. Martin Starrach