

# Stadt Porta Westfalica



## 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge"

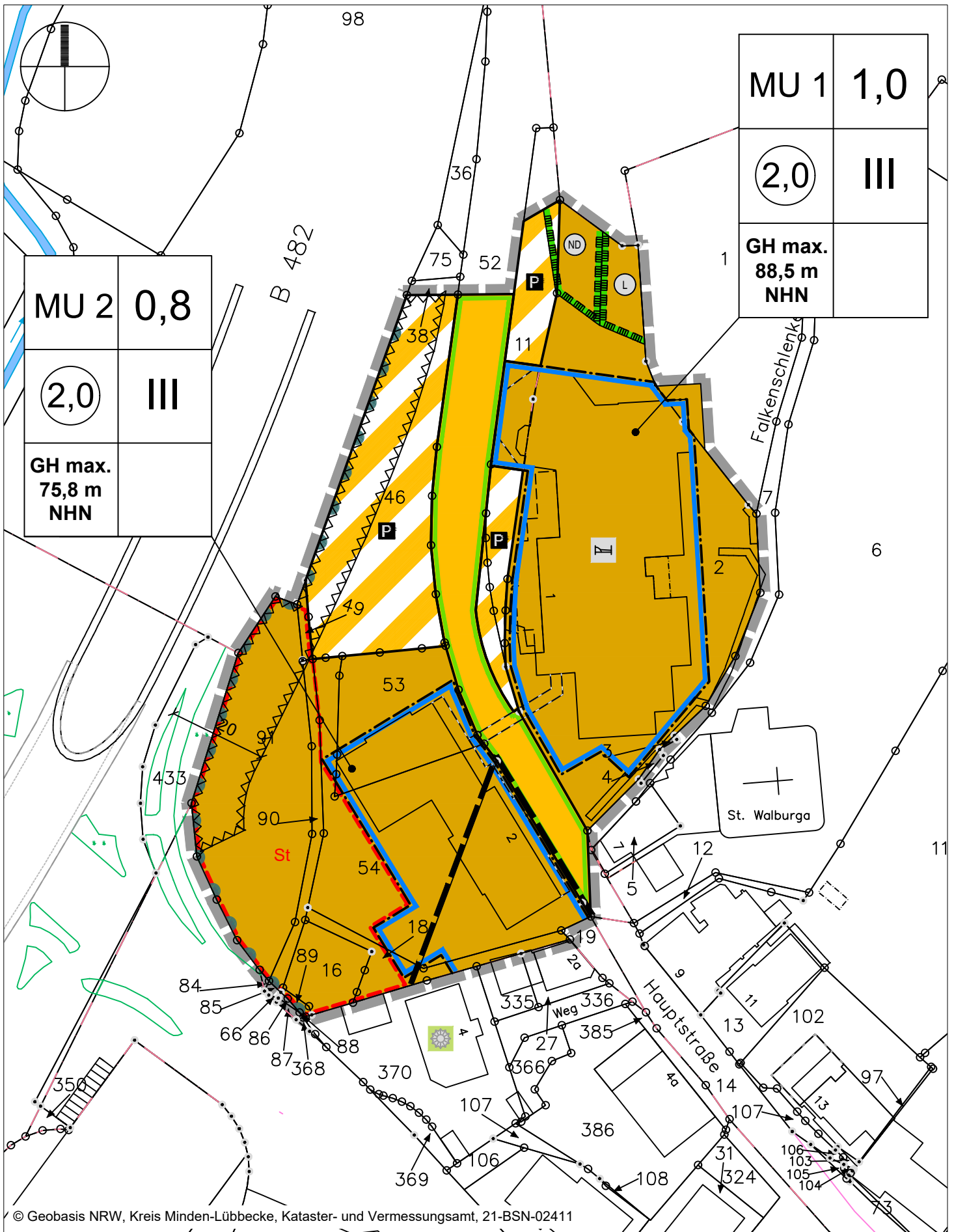
### -ENTWURF-

**Verfahrensstand:**

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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





**Teil A Planzeichnung**  
**Entwurf**

M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 02.12.2024

## Stadt Porta Westfalica

17. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1  
"Sanierung und Neugestaltung des  
Ortskerns im Stadtteil Hausberge"

Planverfasser:

**o.9**

**stadtplanung**

olaf schramme

Opferstraße 9, 32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

Mail: schramme@o-neun.de

# TEIL B

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)

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

0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

2,0

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

III

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

GH max.  
75,8 m NHN

max. zulässige Gebäudehöhe in m NHN (Normalhöhenull) (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)



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

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz



Fläche für Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

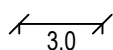
### 4. Sonstige Planzeichen und Darstellungen



räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung  
(gem. § 9 (7) BauGB)



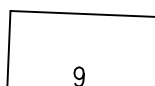
räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortskern Hausberge



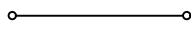
Bemaßung in Meter

123

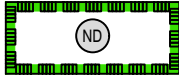
Flurstücksnummer



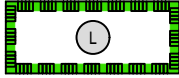
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



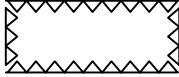
**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



**Naturdenkmal**, nachrichtliche Darstellung (gem. § 9 (6) BauGB)



**Landschaftsschutzgebiet**, nachrichtliche Darstellung



**Bauverbotszone** (gem. § 9 (1) FStrG)



**Hotel**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gem. § 6a (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

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

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

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

## § 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

## § 3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

(1) Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der aufgehenden Außenwand / Attika definiert.

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

## § 4 Bauverbotszone (gem. § 9 (1) FStrG)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen.

# Örtliche Bauvorschriften

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Ausgenommen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich, der im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortskern Hausberge liegt. Dort ist weiterhin die bestehende Gestaltungssatzung verbindlich.

## § 2 Dachgestaltung

(1) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden.

(2) Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rot-braun und schwarz bis anthrazit zulässig. Glasierte (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig.

(3) Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach und mit anderen Materialien zulässig.

(4) Dachaufbauten (Gauben, Erker, Friesengiebel) dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus).

(5) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

## § 3 Gestaltung von Freiflächen

Auf den Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.

# HINWEISE

## **Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen / Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

## **Kampfmittelbeseitigung**

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

## **Bergbau**

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

## **Stellplätze**

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in der jeweils aktuellen Fassung. Die Satzung ist zu den Dienststunden im Rathaus der Stadt Porta Westfalica einsehbar.

## **Ökologische Ausrichtung von Bebauungsplänen**

Gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sind Flachdächer von 0°-15° zu begrünen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.