

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

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

Im Bereich WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Dehnbereichsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe je Gebäude (THmax) wird mit 6,5m festgesetzt, die maximale Firsthöhe (FHmax) mit 10,5m. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländekante.

Ausnahme: Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe um das notwendige Maß überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) und § 18 (1) BauNVO)

Private Freiflächen

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

Pro Grundstück sind je 400 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (gem § 86 (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

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

Dächer

Es sind nur geneigte Dachflächen von 30° bis 48° zulässig, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden. Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude müssen größer 15° sein. Alternativ hierzu sind begrünte Flachdächer zulässig. Als Dachform sind nur Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeldach, Mansarddach und versetztes Pultdach zulässig. Einhäufige Pultdächer sind unzulässig.

Als Dacheindeckungen sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen mit anderen Materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) dürfen auch mit einer Dachneigung bis 60° ausgeführt werden. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Abfallbeseitigung

Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Geländeneiveau

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

HINWEISE

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. (Tel. 05231 / 71-0)

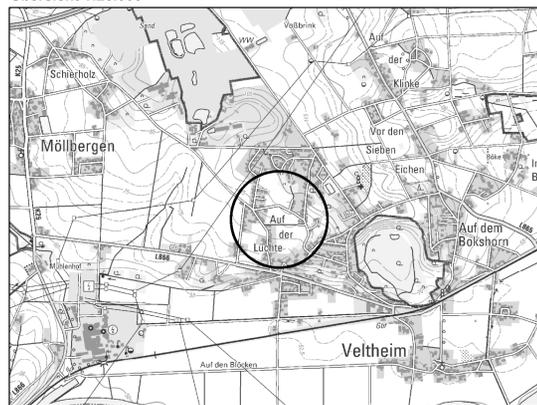
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege–, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Der Änderungsbereich befindet sich in der Zone III B des WSG „Holzhausen-Eisbergen“.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen auf den Grundstücken dezentral versickert werden soll, ist zu beachten, dass die örtlichen und hydrogeologischen Voraussetzungen eine schadloose Ableitung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die erforderlichen Versickerungsanlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine punktuelle Ableitung des Niederschlagswassers über Sickerschacht ist nicht zulässig. Für eine Niederschlagswasserbeseitigung ist im Entwässerungsgebiet ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

Übersicht 1:25.000



Katasternachweis

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

_____, den _____

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 01.10.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am _____20____ ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom _____ bis zum _____20____ die Beteiligung der Bürger 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 Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____20____ als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am _____20____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

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

0,4 2.1. Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl, Höchstmaß

II 2.7. Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

o 3.1. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3 Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung

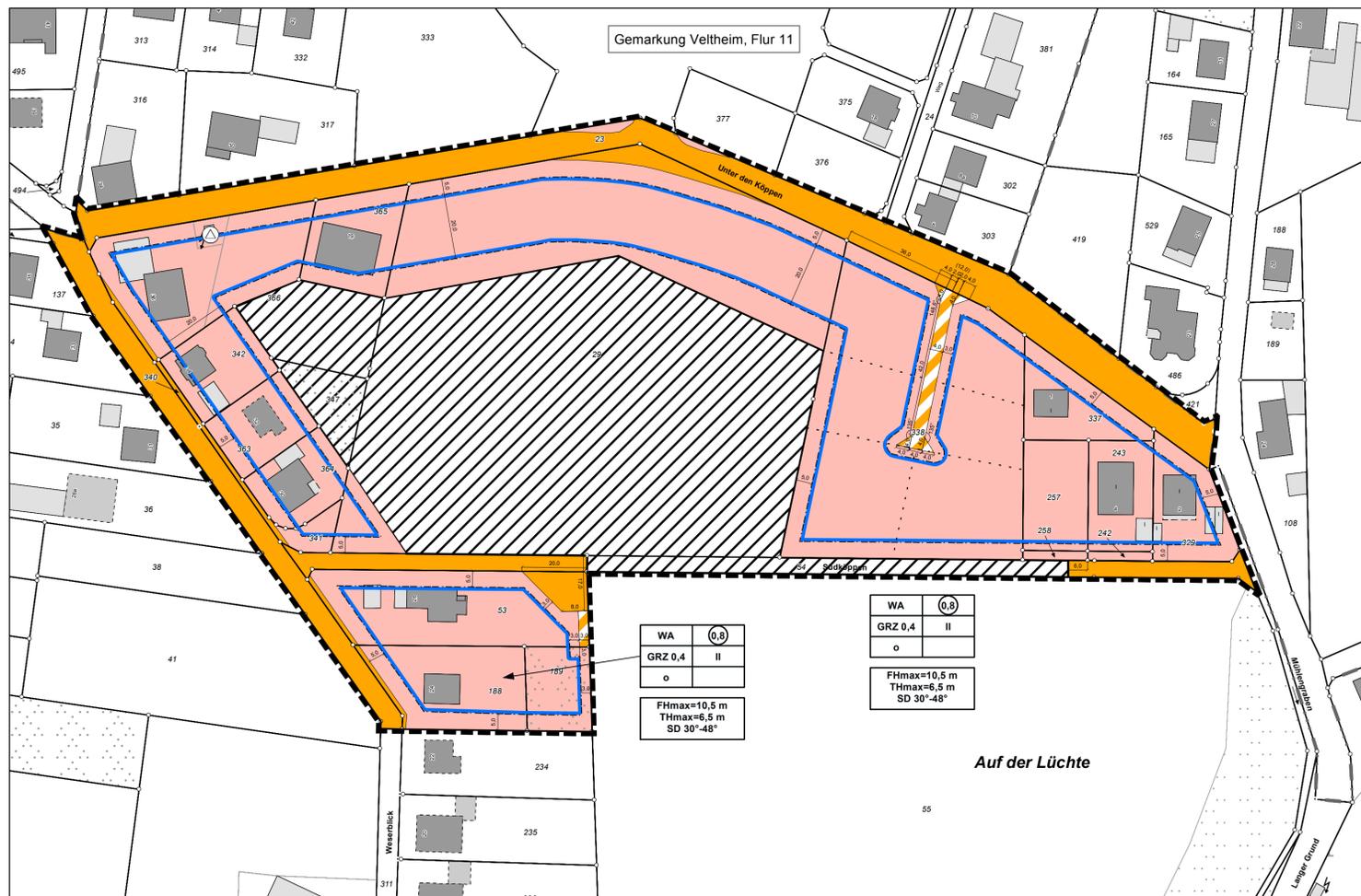
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

7zUW Umspannwerk

15. Sonstige Planzeichen

15Rück Rücknahmebereich

15zAeBP Änderungsbereich des B-Planes



Kreis Minden-Lübbecke



STADT PORTA WESTFALICA

**Bebauungsplanes Nr. 10
3. Änderung
"Bocksköppen"**

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. § 7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV NRW S. 194), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Sachgebiet Stadtplanung

ENTWURF
November 2013



1:1000