

# Stadt Porta Westfalica



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bocksköppen" gem. § 13a BauGB

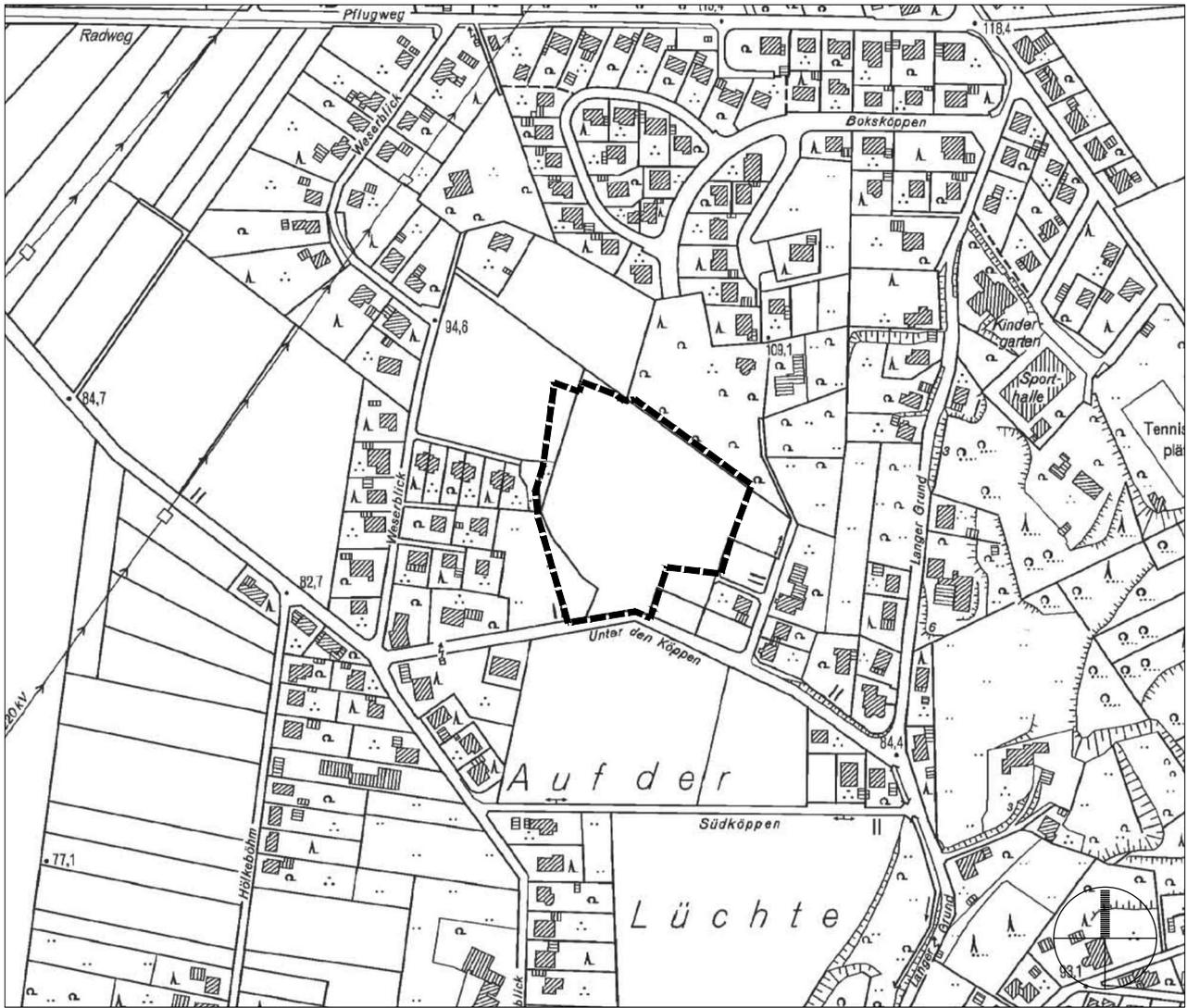
### Präambel

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 diese 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "Bocksköppen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den .....

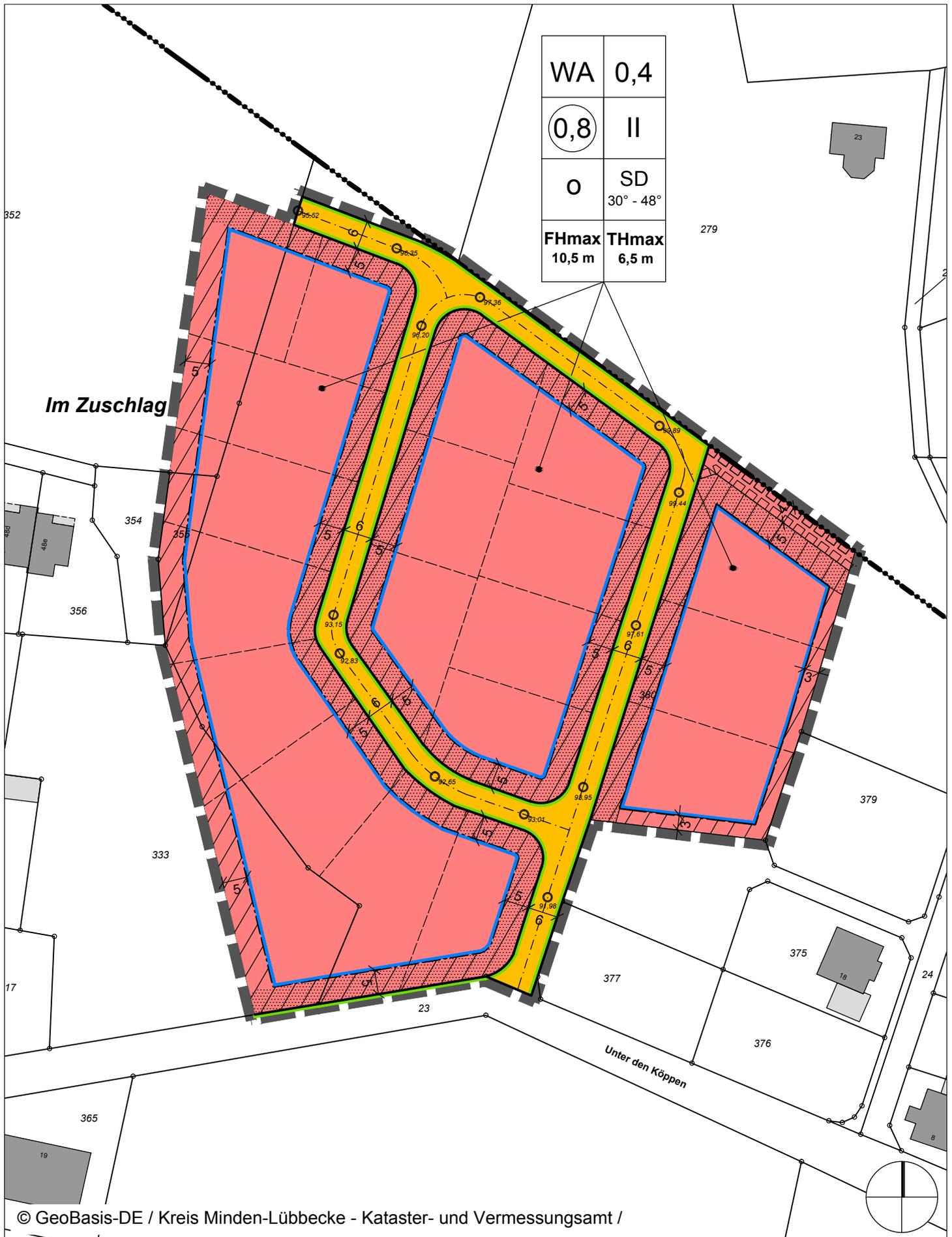
.....  
Der Bürgermeister

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



Übersichtsplan

M 1:5.000



© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt /

**Planzeichnung**

Stand: Satzungsbeschluss

M 1:1000

Stand: 22.08.2016

**Stadt Porta Westfalica**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 10 "Bocksköppen"**

gem. § 13a BauGB

Planverfasser:

**o.9**  
**stadtplanung**  
 olaf schramme  
 dipl.-ing. stadtplanung  
 Opferstraße 9, 32423 Minden  
 Tel: 0571 972695-96  
 Fax: 0571 972695-98

# TEIL B

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

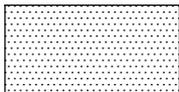
### 1. Art der baulichen Nutzung



**Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)



**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(gem. § 23 (5) BauNVO)



**Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten-**  
Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
(gem. § 14 (1) BauNVO)

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

0,4

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

0,8

**Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o

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

II

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



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

FH  
max.

**max. Firsthöhe** über Gelände

TH  
max.

**max. Traufhöhe** über Gelände



**Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN -Mittelachse Planstraße-**  
(gem. § 18 (1) BauNVO)

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



**Straßenbegrenzungslinie**



**Öffentliche Verkehrsfläche**

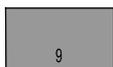
### 4. Sonstige Planzeichen



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



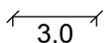
**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



**vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**



**Flurstücksgrenze mit Grenzstein**



**Bemaßung in Meter**

### 5. Nachrichtliche Darstellungen



**vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## § 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und § 18 (1) BauNVO)

(1) Die maximale Traufhöhe je Gebäude (TH<sub>max</sub>) wird mit 6,5 m festgesetzt, die max. Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) mit 10,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

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

(3) Als Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Trauf- und Firsthöhen wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie, definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Zwischen den festgesetzten Bezugshöhen ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.

## § 4 Baugrenze

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

## § 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

(2) Pro Grundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume:		Sträucher:	
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stieleiche	(Quercus robur)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Sandbirke	(Betula verrucosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hasel	(Corylus avellana)
alt. Eibe	(Taxus baccata)	Berberitze	(Berberis vulgaris)
		Liguster	(Ligustrum vulgare)

oder hochstämmige Obstgehölze.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW

### Geltungsbereich

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

### Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dachflächen von 30° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

Als Dachform sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, Mansard- und versetztes Pultdach zulässig. Einhäufige Pultdächer sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierte (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Erker, Friesengiebel) dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Die max. Länge der Dachaufbauten darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2 einzuhalten.

### Geländeniveau

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 Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

## 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.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus 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).

### 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.

### Klimaschutz

Gemäß dem CO<sub>2</sub>-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

### Wasserschutzgebiet

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