

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)

Ausnahmeweise zulässig sind:
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 • 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)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Als Ausnahme zugelassen werden gem § 14 (2) BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis.

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden. (§ 1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB)

Hinweis:
 Auch bei wasserundurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Grünordnerische Festsetzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Die festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Porta Westfalica gem. § 31 (1) BauGB zulassen. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Festsetzungen nach dem Naturschutzgesetz bleiben unberührt.

ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	fe	Fraxinus excelsior	Esche
ms	Malus ssp.	Apfel	tc	Tilia cordata	Winterlinde
pc	Prunus ceracifera nigra	Blutpflaume			

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

Pro Grundstück sind je angefangene 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten. (§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

A Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula verrucosa)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

B Geeignete Gehölze für Strauchpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stechpalme	(Ilex Aquifolium)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneebeere	(Symphoricarpos racemosus)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blujohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Fingerringel	(Potentilla fruticosa)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

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

Dächer

Zulässig sind:

- Dächer mit Neigungen von 30° - 48° und Dacheindeckungen im Farbton „rot“. Die Oberfläche darf engobiert sein.
- Begrünte Dächer und Dächer für Garagen mit Neigungen von 0° - 30°;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten, die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Einhöfliche Pultdächer
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“,
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung,
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung,
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig

Nicht zulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den Grenzlinien der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) nur lebende Hecken (ggf. mit Spandradht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Folgende Arten sind möglich:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

o offene Bauweise

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

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

6 sonstige Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3b Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Pr Private Verkehrsfläche

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9d Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9e Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Abfallbeseitigung

Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind im Sinne des § 13 BauO NRW und nach § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

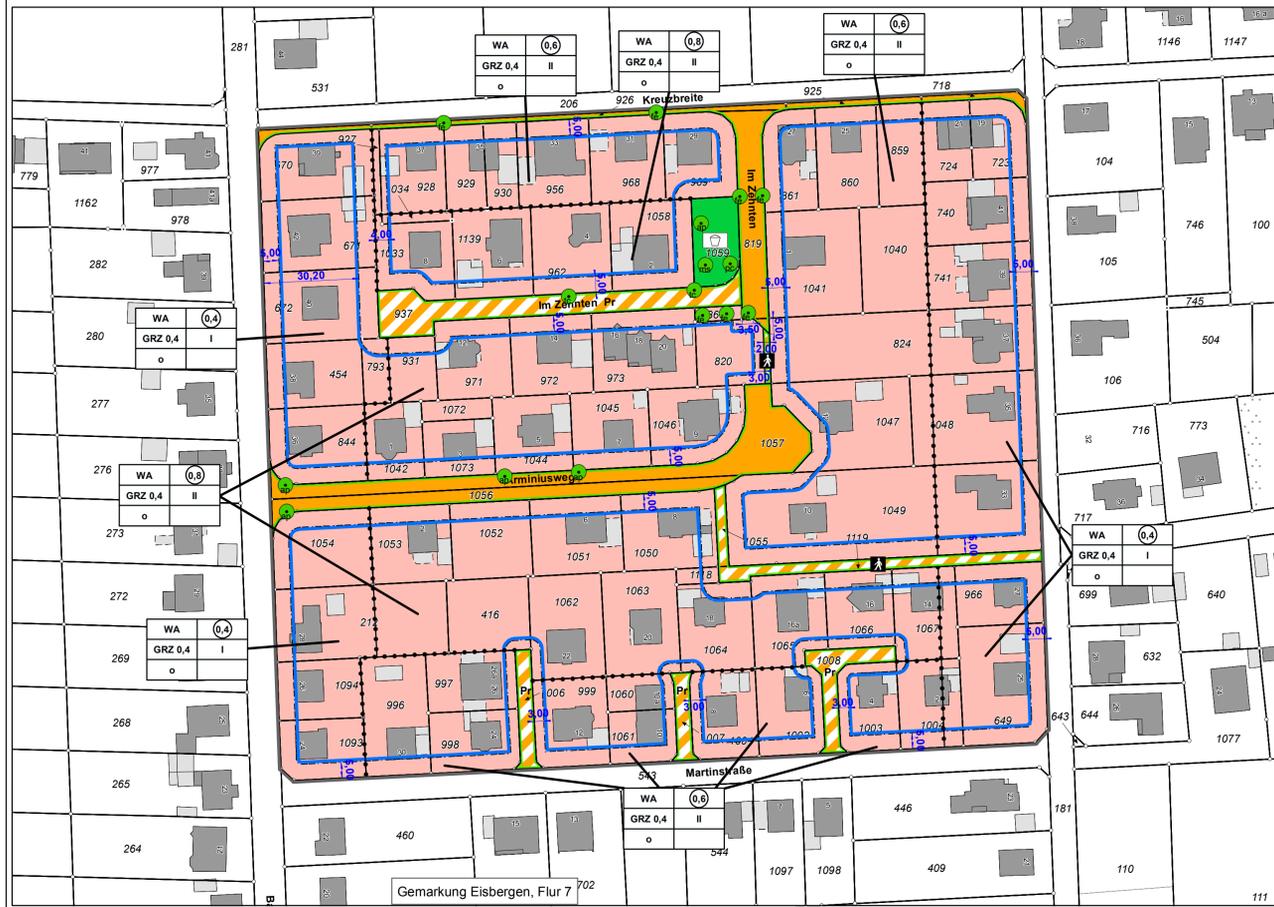
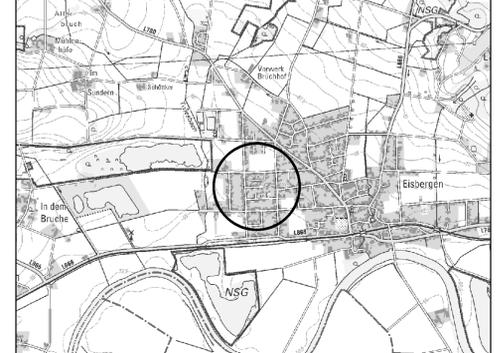
HINWEISE

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfabungen 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.

Übersicht 1:25.000



Katasternachweis Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand _____2016, überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. _____den ____2016
Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den ____2016 Der Bürgermeister _____
Öffentliche Auslegung Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.10. bis zum 27.11.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB fand in der Zeit vom 09.05. – 20.05.2016 statt. Porta Westfalica, den ____2016 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 26.09.2016 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den ____2016 Der Bürgermeister _____
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ____2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist damit am ____2016 rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den ____2016 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 ____2016 Der Bürgermeister _____
Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den ____2016 Der Bürgermeister _____

Kreis Minden-Lübbecke

STADT PORTA WESTFALICA

**Bebauungsplan Nr. 26
3. Änderung
"Kreuzbreite"**

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister _____

Sachgebiet Stadtplanung

1:1000