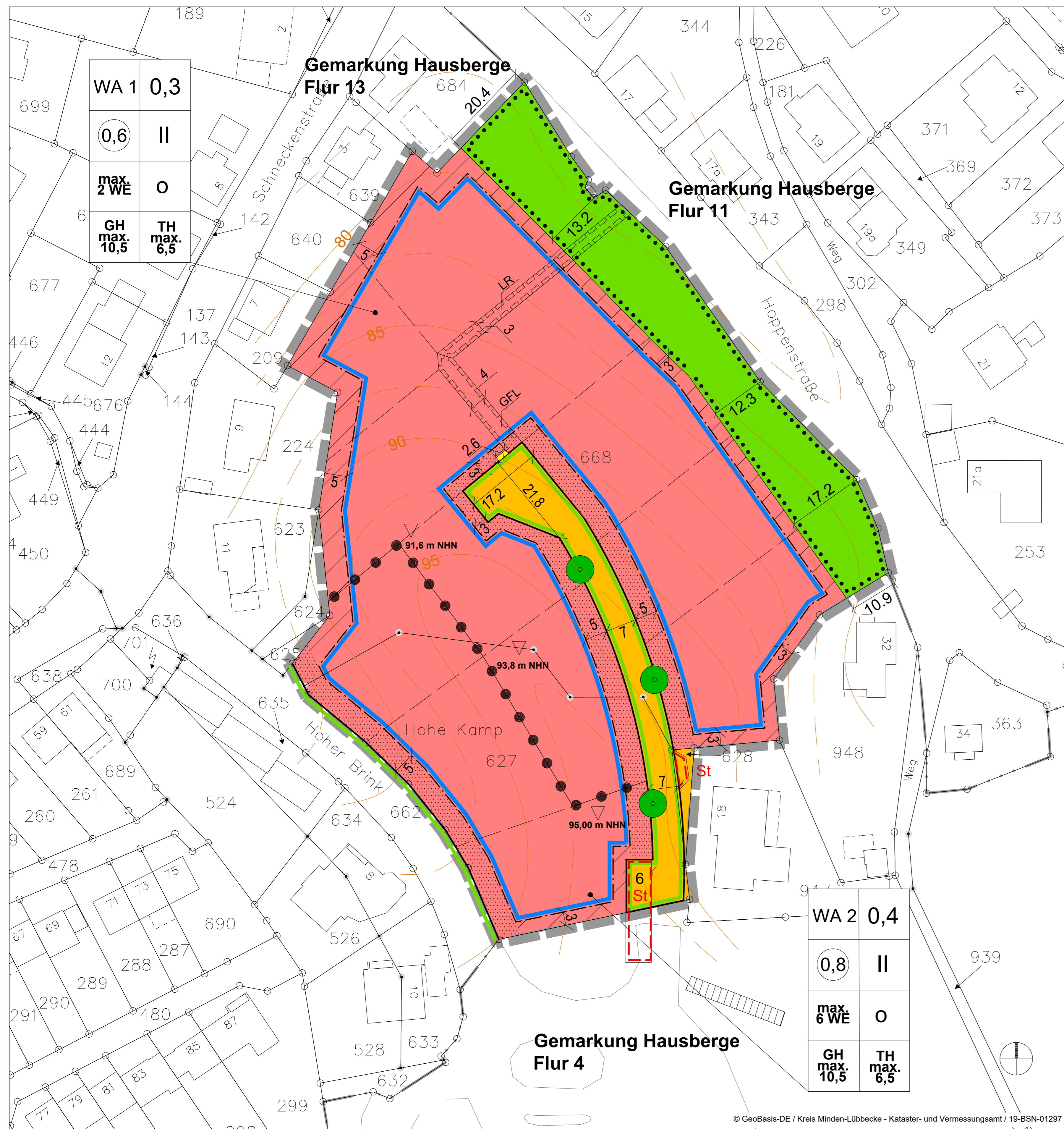


**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 500



**TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- max. zulässige Gebäudehöhe (GH) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- max. zulässige Traufhöhe (TH) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: max. Anzahl WE

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen für Stellplätze

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen, Verortung im Rahmen der Ausbauplanung

5. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter
- mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- künftige Geländehöhe in m NHN als Mindesthöhe am höchsten Geländepunkt
- Fläche für die Abfallentsorgung: Abstellplatz für Mülltonnen zur Entleerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Bemaßung in Meter
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Grenze der Flur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO 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.
 Gem. § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
 • sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
 • Anlagen für Verwaltungen.
 Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 • Gartenbaubetriebe
 • Tankstellen
 sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)
 (1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
 (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carpools) 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. Offene Kleingaragen dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.
 (3) Im WA 1 ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von 6 m zulässig.
 (4) Im WA 2 ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von 4 m zulässig.

§ 3 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.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (2) Pro Grundstück sind je angefangene 400 m² Grundstücksgröße mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbau mit einem Stammumfang von 10-12 cm und mindestens 10 standortheimische Sträucher anzupflanzen.

§ 5 Geh- Fahr und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL, LR) zu belastenden Flächen sind nicht lagemäßig festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

§ 6 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Das im WA 1 auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zu versickern zu bringen.

§ 8 Bodenabtrag (gem. § 9 (3) BauGB)
 Die durch Abtrag herzustellende Geländehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung gibt die künftige Geländehöhe in m NHN vor, die durch Abtrag nicht unterschritten werden darf. Insofern darf nur der Bereich oberhalb der festgesetzten Mindesthöhen abgetragen werden. Ausschachtungen für die Anlage baulicher Anlagen (Gründungen, Kellergrössen etc.) fallen nicht hierunter. Die Höhe zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

§ 9 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 (1) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses definiert.
 (2) Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der aufgehenden Außenwand/ Antika definiert.
 (3) Als Traufhöhe (TH) wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Nichtvollgeschossen als obersten Geschoss und Flachdächern wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der OKFFB des obersten Nichtvollgeschosses definiert.

Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
- § 2 Dachgestaltung**
 (1) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Puttdächer sind unzulässig.
 (2) Als Dachendeckung geneigter Dächer sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis braun zulässig. Glasierte (glanzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.
 (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). Von den Außenwänden der Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.
- § 3 Einfriedungen und Vorgärten**
 (1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen gemessen ab Oberkante der endausgebauten Fahrbahn max. 0,9 m hoch sein.
 (2) Innerhalb der Vorgärten 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 Kunststoffstoffen ist unzulässig.
- § 4 Geländeneau**
 Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleichheit durch Aufschüttung und Abgrabung auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist. Grenzständige Stützmauern oder Winkelstützen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- § 5 Sockelhöhe**
 Bei der Errichtung von Keller- oder Nichtvollgeschossen als unterstes Geschoss darf die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden EG) an der bergseitigen Außenfassade des Gebäudes eine Höhe von 1 m über natürlicher oder durch Höhenfestlegung zulässiger Geländeoberkante (gem. § 9 der textlichen Festsetzungen) nicht überschreiten. Eine Mittelung der Sockelhöhe ist nicht zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk., d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelufden aber auch Veränderungen an den 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
 Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage 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 Bodendenkmal 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 Kreisstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

Bergbau
 Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Friedrich der Große". Inhaberin ist die Barbara Erzbau GmbH. An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Schutz des Mutterbodens
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu schützen. Er ist vorranglich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne
 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 Solarenergiegewinnung ermöglicht wird.

Stellplatzsatzung
 Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

Insektenfreundliche Beleuchtung
 Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmer/weißer Lichtfarbe) zu verwenden.

Bezahlbarer Wohnraum
 Eine priorisierte Nutzung der Grundstücke im WA 2-Gebiet für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist mit dem Vorhandenbringer durch stattdemselben Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

Einsatz von Bauhilfsmitteln
 Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen; Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln-Wahn; Mail: LuftAB10Bauschutz@Bundeswehr.org
 Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schul-/ Sportzentrum und Erholungsflächen südlich der Hoppenstraße im Stadtteil Hausberge"

Präambel
 Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert am 15.11.2016 (GV. NRW S. 966), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schul-/ Sportzentrum und Erholungsflächen südlich der Hoppenstraße im Stadtteil Hausberge", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
 Porta Westfalica, den _____
 Die Bürgermeisterin

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

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage	Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung
Gemarkung: Hausberge Flur: 13 Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ca. 15.149 m ² . Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 500	Für den Planentwurf und die Planfertigung: stadtp lanung Olaf Schramme dipl.-ing. Stadtplanung Diplenstraße 9, 32457 Minden Tel.: 0571 972695-95 Mail: schramme@stadtp lanung.de Minden, den 16.10.2023 O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 22.07.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den 11.12.2023 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 09.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Für den Bebauungsplan ist in der Zeit vom 22.05.2023 bis zum 23.06.2023 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 _____ Die Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	4. Ausfertigung Es wird bescheinigt, dass die Planausfertigung mit dem Satzungsplan (1. Ausfertigung) übereinstimmt. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin

