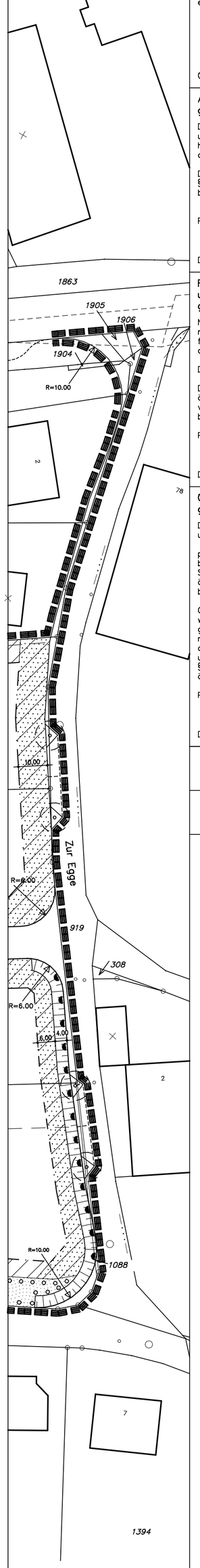
FESTSETZUNGSPLAN (AUSSCHNITT) M 1: 500



Katasternachweis

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
14.12.2006 (bzgl. Bebauung)
14.12.2006 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

, den

Öffentl. best.Verm.Ing.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung gemäß § § 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom bis durchgeführt.
Der Erörterungstermin fand am statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10(1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 60 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt.

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

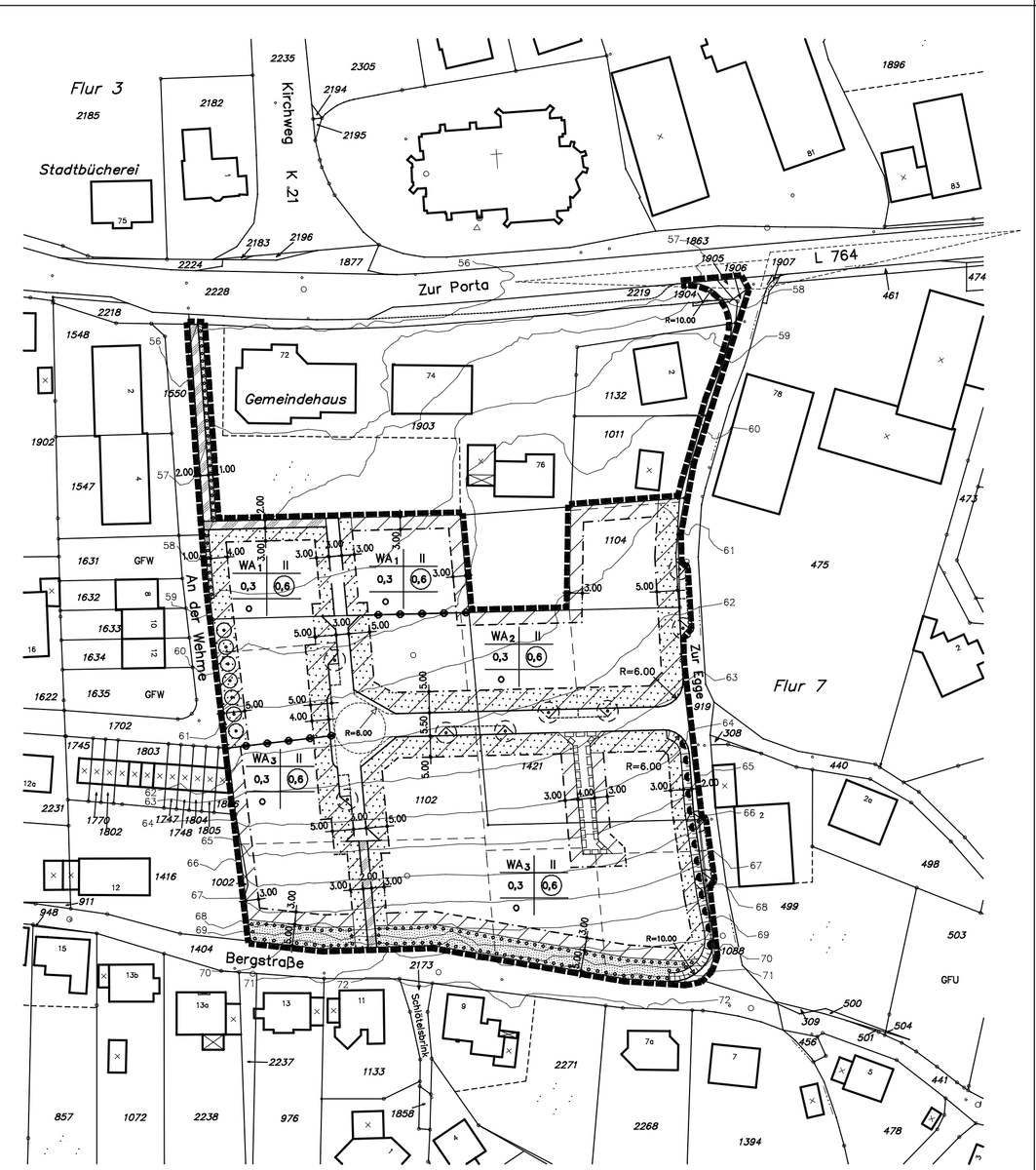
Mängel der Abwägung

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

Porta Westfalica, den

Der Bürgermeister

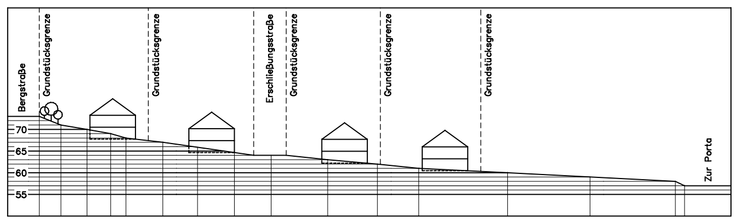
FESTSETZUNGSPLAN M 1: 1000



FESTSETZUNG GEM. § 9(1) BAUGB UND § 86 BAUONW

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- VORGARTEN (FLÄCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN) GEM. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNVO
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GRÜNFLÄCHE PRIVAT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE a) UND ABS.6 BAUGB
- VERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSWEG
- AUFSCHÜTTUNG ZUR HERSTELLUNG VON STRASSENFLÄCHEN, PRIVAT GEM. § 9, NR. 26 BAUGB
- GEH–, FAHR– UND LEITUNGSRECHT VERKEHRSFLÄCHE PRIVAT
- BEREICH OHNE EIN– UND AUSFAHRT GEM. § 9, ABS. 1 NR. 4, 11 UND ABS. 6 BAUGB
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GEM. § 19 BAUNVO
- (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) GEM. § 20 BAUNVO
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 20(1) BAUNVO
- o OFFENE BAUWEISE GEM. § 22(2) BAUNVO
- 12.00 ABSTÄNDE, BREITEN IN .....M

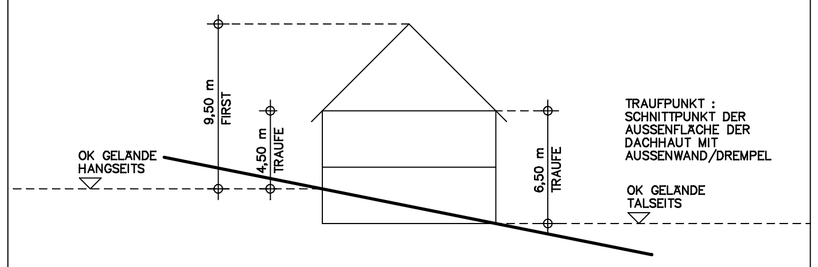


BAUGESTALTUNG NACH BAUONW

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL GFZ	MAXIMALE TRAUFHÖHE ALS MASS IN METERN	MAXIMALE HÖHE DES HAUPTGESCHOSSES IN METERN	MAXIMALE FIRSTHÖHE ALS MASS IN METERN	MAXIMALE ANZAHL VON WOHNEINHEITEN	WEITERE FESTSETZUNGEN DACHFORM / DACHNEIGUNG
WA_1	II	0.3	0.6	7,50	6,50	10,50	4	30– 45°
WA_2	II	0.3	0.6	6,50	5,50	9,50	2	30– 45°
WA_3	II	0.3	0.6	6,50	4,50	9,50	2	30– 45°

ERLÄUTERUNGEN

- 13 HAUSNUMMER
- 1102 FLURSTUCK
- FLURSTUCKSGRENZE
- RADIEN
- GESTRICHELTE LINIEN : DARSTELLUNG NACHRICHTLICH
- ERHALT EINZELGEHOLZE
- ANPFLANZUNG BAUM (LAGE NACHRICHTLICH)
- SICHTDREIECKE
- 62 63 HOHENLINIEN m ü.NN.



Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landeswassergesetz Nordrhein–Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landesbodenschutzgesetz Nordrhein–Westfalen (LBodSchG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- Abstandserlass Nordrhein–Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB bzw. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 3 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank– und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Baugebiet werden neben der zulässigen Dachneigung Höhenfestlegungen für Trauf– und Firsthöhen, gemessen ab OK Bezugshöhe, im einzelnen festgelegt.

WA1	hangseits :	Traufhöhe TH = 6,50 m	Firsthöhe FH = 10,50 m
	talseits :	Traufhöhe TH = 7,50 m	
WA2	hangseits :	Traufhöhe TH = 5,50 m	Firsthöhe FH = 9,50 m
	talseits :	Traufhöhe TH = 6,50 m	
WA3	hangseits :	Traufhöhe TH = 4,50 m	Firsthöhe FH = 9,50 m
	talseits :	Traufhöhe TH = 6,50 m	

Bezugshöhe

Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländeverlaufs jeweils hang– oder talseits in seinem Schnittpunkt mit der Außenkante des Gebäudes

Anzahl der Wohneinheiten (WE) für	EFH	DHH
WA 1 :	4 WE	4 WE
WA 2,3 :	2 WE	2 WE

Bauweise

Im Plangebiet werden nur Einzel– und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zugelassen. Zusätzlich wird eine Längenbegrenzung für Gebäude auf max. 25m festgesetzt.

Private Freiflächen

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 allen Grundstücken nur 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.

Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen / gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pro Grundstück ist je 250 m^2 der Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obst– oder heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und 10 heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung	(2 x v. 150/200):		
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Traubeneiche	(Quercus petraer)
Bergahorn	(Acer pseudo–platanus)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)		

Baumarten 2. Ordnung	(2 x v. 125/150):		
Feldahorn	(Acer campestre)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Sandbirke	(Betula verrucosa)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eibe	(Taxus baccata) (70/80)

Straucharten	(2 x v. 60/100):		
Kornelkirsche	(Cornus mas)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Gem. Heckenki.	(Lonicera xylosteum)	Kreuzdorn	(Rhamnus cathartícus)
Schneeebeere	(Symphoricarpos racemosus)	Woll. Schneeball	(Viburnum latana)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purea)	Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)	Liguster	(Lugustrum vulgare)
Johannisbeere	(Ribes nigrum/alpinum)		
Heckenrose	(Rosa canina)		

(2 x v. 40/60)	
(2 x v. 40/60)	

Die gem. Plandarstellung auf der Ostseite des Geltungsbereiches befindlichen Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gemäß BauO NRW)

Geltungsbereich

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

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.

Unzulässig 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.

Dachgestaltung

Zulässig sind:

* Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
* Neigung der Dachflächen von 30° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden.
* Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude >= 15°. Alternativ hierzu sind Flachdächer zulässig.
* Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen, nicht glänzend, in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
* Flächen für erneuerbare Energien (Solar– und Photovoltaik–Elemente)
* Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. 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.

Unzulässig sind:

* Einhüftige Pultdächer;
* Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

* Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
* Auch Abstellschuppen (–räume) sind als Nebenanlagen zulässig.
* Die vorstehenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie im Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwegen) ist mit den Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
* Die Breite der Grundstückszufahrt darf 6,0 m nicht überschreiten.
* Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser– und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, 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 Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden.

Verkehrsfläche

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Stellplätze) sind gem. Plandarstellung zehn Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

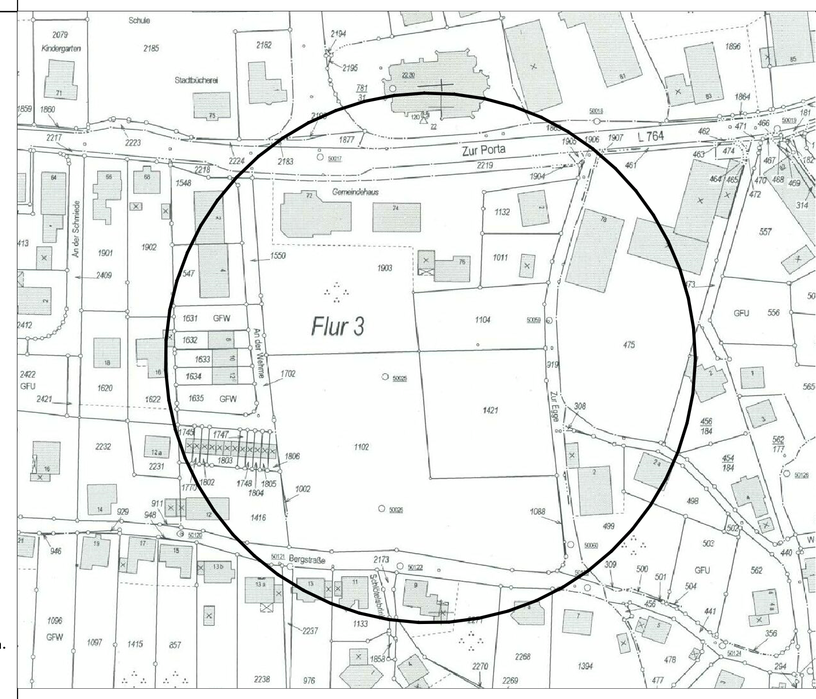
Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung (2 x v. 150/200):

Bergahorn (Acer pseudo–platanus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Stieleiche (Quercus robur)

Im Bereich der neu anzulegenden Stellplätze an der Straße "Zur Egge" wird als notwendige Mindestbreite für die lichte Durchfahrtsbreite dieser Straße eine Breite von 3,25 m festgesetzt. Die Stellplätze in diesem Bereich erhalten als notwendige Mindestbreite eine Breite von 2,30 m.
Im Bereich zwischen der Planstraße und der "BergstraBe" wird auf der Westseite angrenzend an die neu auszubauende Straße "Zur Egge" bzw. die neu zu erstellenden Parkflächen eine Fläche für eine "Aufschüttung zur Herstellung von Straßenflächen, privat" gem. § 9, Nr. 26 BauGB in einer Mindestbreite von B = 2,00 m festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Zu– und Abfahrt von der und auf die Straße "Zur Egge" unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2000



Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270/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.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

Sichtdreiecke: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Bodendenkmäler

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.
Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und dem westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel. 0521–5200250) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstellen mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich hat sich der Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Deutsche Telekomm Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück, in Verbindung zu setzen.

KREIS MINDEN – LÜBBECKE

STADT PORTA WESTFALICA

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "ZUR EGGE" PORTA WESTFALICA / LERBECK

M 1 : 1000

DATUM: 14.05.2008
GEMARKUNG LERBECK
FLUR 3
FLURSTÜCKE 919 (TEILWEISE), 1002, 1011 (TEILWEISE), 1088, 1102, 1104 (TEILWEISE), 1132 (TEILWEISE), 1421, 1903 (TEILWEISE), 1904 (TEILWEISE), 1905, 1906, 2219 (TEILWEISE)

ELMAR KUHLMANN
ARCHITEKT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX.: 0571/8290080
IN

K4 KUHLMANN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722/306870
FAX.: 05722/27860