

## Zeichenerklärung

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

 1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

 2.1 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GF 600m<sup>2</sup> 2.2 Geschossfläche, als Höchstmaß

GRZ 0,3 2.5 Grundflächenzahl

GR 220m<sup>2</sup> 2.6 Grundfläche

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

a 3.3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

 6.1 Straßenverkehrsflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

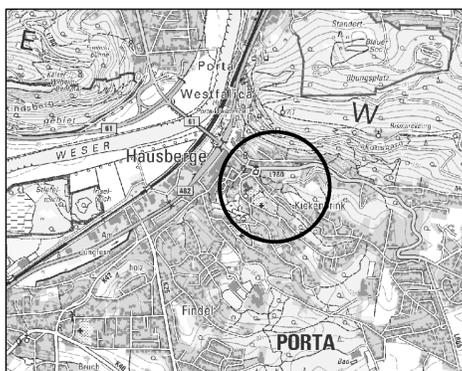
### 15. Sonstige Planzeichen

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

 15.15 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Hauptfahrsrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

Übersichtsplan 1:25.000



#### Katasternachweis

Die Darstellungen der Planunterlage stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: \_\_\_\_\_ überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

#### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 26.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 19.09. bis 21.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 20.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr 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 von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Im Bereich WR sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude (§ 3 (2) BauNVO)

Nicht zulässig sind die sonst ausnahmsweise zulässigen folgenden Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

### 2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WR1 und WR2-Gebietes sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Außerdem ist in Wohngebäuden je angefangene 320m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Gesamtgrundstückes maximal 1 Wohnung zulässig (Größe WR etwa 3.400m<sup>2</sup> / 320m<sup>2</sup> = 10,6 = maximal 11 Wohnungen). (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

### 3. Geschossfläche

Bei der Berechnung der Geschossfläche gem § 20 (2) BauNVO sind die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände in den Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, mitzurechnen. Ausnahmsweise können die dazu gehörenden Treppenträume nicht mitgerechnet werden. (§ 20 (3) BauNVO)

### 4. Abweichende Bauweise

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, die Gebäudelänge wird jedoch begrenzt auf maximal 18m.

### 5. Tiefgaragen

Die Begrenzungen der Grundfläche und der Gebäudelänge gelten nicht für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche. (§ 19 (2) und 22(4) i.V.m § 16 (5) BauNVO)

### 6. Höhe baulicher Anlagen in Meter

a) Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren an. Bezugshöhe für die Traufhöhe ist im Plangebiet der Schnittpunkt der hangseitigen Gebäudekante mit dem natürlichen Gelände (gemessen in der Gebäudemitte).

b) Definition der Traufhöhe für den Sonderfall Staffelgeschoss: Für Staffelgeschosse gemäß § 2(5) Satz 2 BauO NRW gilt als Traufhöhe der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand der Vollgeschosse einschließlich massiver Brüstungsmauern als Fortsetzung der Außenwände (z.B. als Absturzsicherung bei Freisitzen). Geländer und zurückgesetzte Brüstungen werden nicht angerechnet.

c) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7m gemäß der unter a) angegebenen Definition.

d) Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalnull (NN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Oberer Abschluss des Daches (First) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern,
- Oberer Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Ausnahme: Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1m überschreiten. (§ 16 (6) i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

### 7. 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 Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden. (§ 1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB)

#### Hinweise:

Auch bei wasserdurchlässigen 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.

Den Baugrund bilden fluvioglazial abgelagerte sandige, lehmig-sandige sowie lössreiche Substrate, wechsellagernd mit Steinen und Kies (Kame/Quartär). Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Weiterhin ist der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen 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 und zu erhalten. (§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

A Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

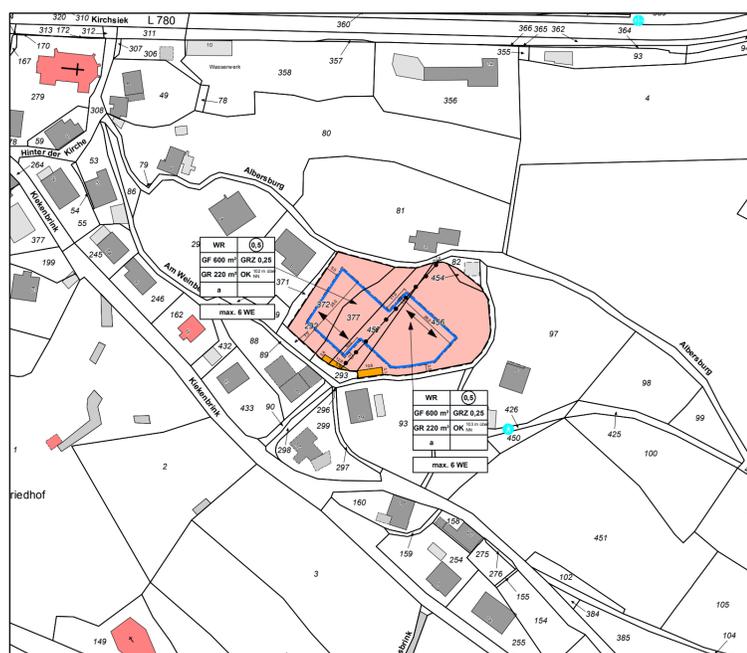
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
alt. Eibe	(Taxus baccata)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

B Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Gemarkung Hausberge, Flur 10



## 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 10° - 25° und Dacheindeckungen in den Farbtönen „rot“ und „rotbraun“, „anthrazit“ und „schwarz“. 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:

- Einhüftige 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 naturbelassener 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.

### 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 auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeneuunterschiede zwischen und auf den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

### Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken (ggf. mit Spanndraht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### Abfallbeseitigung

Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

### Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

## HINWEISE

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (Tel.: 0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571/83870 zu erreichen.

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

Gehölzbeseitigungen für die Baufeldfreimachung sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. vorzunehmen.

## Kreis Minden-Lübbecke

## STADT

## PORTA WESTFALICA



## Bebauungsplan Nr. 75

## "Weinberg" - Hausberge -

### 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 15.11.2016 (GV NRW S. 966), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_



Sachgebiet Stadtplanung

1:1.000