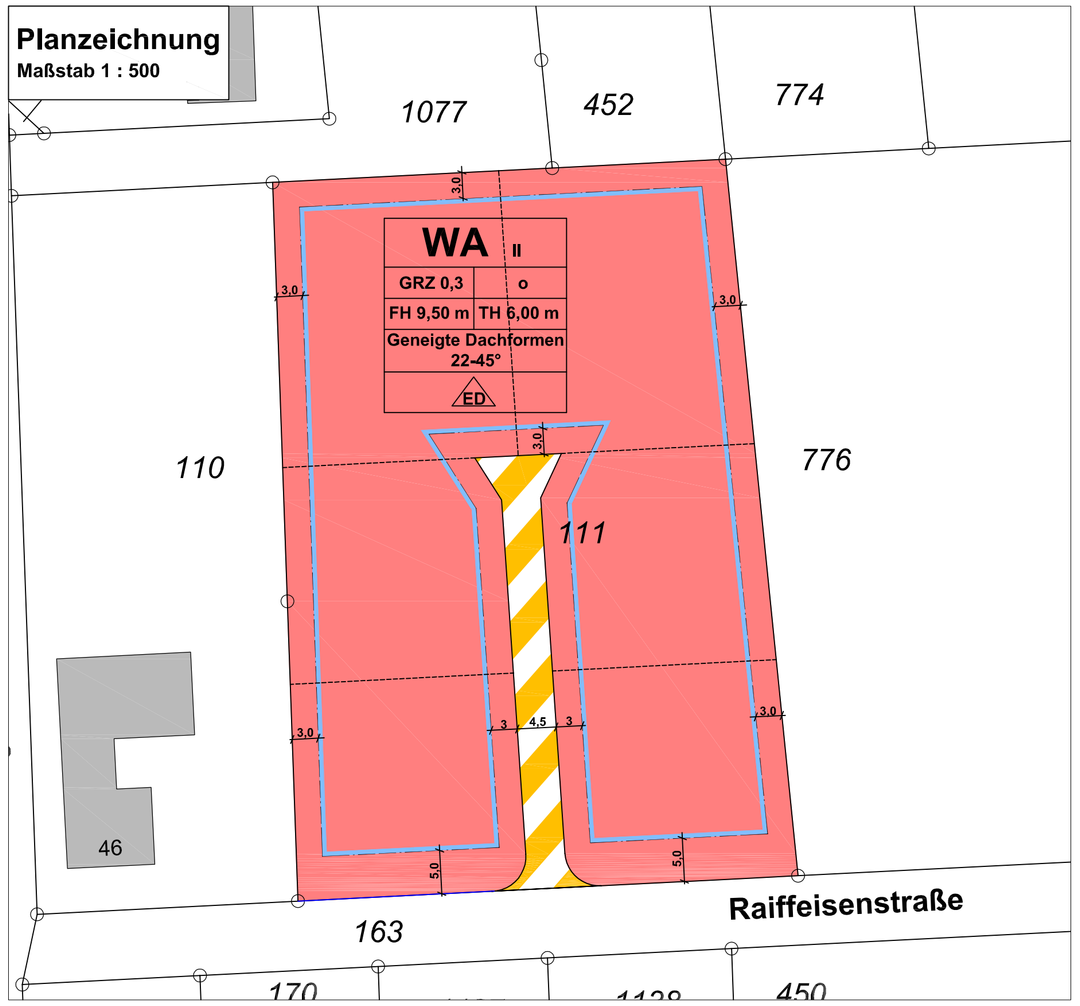
Planzeichnung
Maßstab 1 : 500



Verfahrensvermerke

Räumliche Lage

Gemarkung:	Elsbergen
Flur:	7
Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	4.567 m²
Kartengrundlage:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Maßstab:	1 : 500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung: ILB Planungsbüro Rinteln

31737 Rinteln, den 20.07.2017

Dieter Böhm, Dipl.Ing.

Katasternachweis

Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: _____ überein. Es wird wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

32584 Löhne, den ___ . ___ . _____

Dipl.Ing. Jens Schumann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 06.02.1017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Nördlich Raiffeisenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den ___ . ___ . _____

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 1 des Baugesetzbuches in der z.Z. gültigen Fassung in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

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 10.07.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den ___ . ___ . _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ___ . ___ . _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 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

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

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

WA — 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — 2.5 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 BauNVO)

II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)

FH 9,50 m — 2.8 max. zulässige Gesamthöhe - Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

TH 6,00 m — 2.8 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — 3.1 Offene Bauweise

ED — 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

3.5 Baugrenze

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

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Private Straße

15. Sonstige Planzeichnungen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

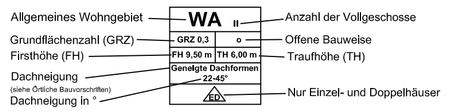
5,0 — Maßlinie und Maß in Meter

Bestandsdarstellung

Flurstücksgrenzen / Grenzpunkt

126 — Flurstücksnummer

12 — Gebäude (Bestand)



Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind die nach § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

allgemein zulässig

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen ermitteln sich aus den Baugrenzen, überbaubaren Flächen gem. § 17 BauNVO, der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,3 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 und § 18 BauNVO)
Die max. Traufhöhe (THmax.) wird mit 6,00 m festgesetzt, die max. Firsthöhe (FHmax) mit 9,50 m über dem Bezugspunkt.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes.
Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante aufgehendes Mauerwerk und der Oberkante Sparren sowie der Oberkante der Bezugshöhe über NN an.
Die Bezugshöhe für Gebäude angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist Oberkante Straßenmitte nach fertiggestelltem Endausbau (gemessen in Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage.
Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges.
Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind max. 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

3. 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 Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten.
Der Abstand beträgt bei Garagen 5.00 m und bei Carports 3.00 m.
Bei seitlicher Aufstellung zur Verkehrsfläche dieser Nebenanlagen wie auch von Abstellräumen ist ein Abstand von 1.50 m einzuhalten.
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).

4. 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)
Hinweis:
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.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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 400 m² 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 Baumpflanzung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Betula verrucosa	Sandbirke

B. Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Symphoricarpos racem.	Schneebeere
Corylus avellana	Hasel
Berberis vulgaris	Berberitze
Ligustrum vulgare	Liguster
Cytisus scoparius	Besenginster
Salix purpuraea	Purpurweide
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salix caprea	Salweide

6. 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 dieses Bebauungsplanes

Dächer
- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
- Neigung der Dachflächen von 22° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 22° ausgeführt werden, ebenso Dachneigungen für Garagen und Nebenanlagen.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein. Glasierte Ziegel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht hoch glänzend sind.
- Flächen für erneuerbare Energien
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf ½ 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.

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.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und § 86 (4) BauONW)
Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.
Zu den Nachbargrundstücken können neben Laubholzhecken auch Zäune aus Maschendraht oder Holz verwendet werden. Grenzmauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z.B. Igel, Amphibien etc.) sind bei Einfriedungen Durchschlupföffnungen von mind. 10 cm Durchmesser zu belassen.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.
Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG.
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.
Je wirtschaftliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Versickerung
Das auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen. Die Regelungen des Landeswassergesetzes NRW (LWG) sind zu beachten.

Abfallbeseitigung
Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Hinweise

Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfund 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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5200250; Fax 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50, E-Mail:lwl-archarologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

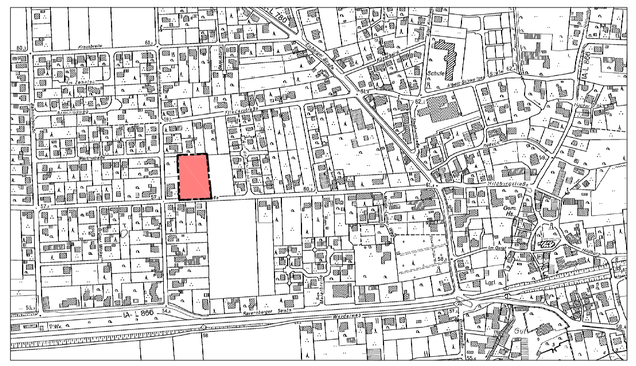
Kampfmittelräumdienst
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen. (Tel. 0571/791-250 bzw. 254). Nach Dienstschluss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

Solarenergie
Gemäß dem CO2-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Mutterboden
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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Erlaubnisfeld
Der Geltungsbereich befindet sich über dem auf Toneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN" (zu gewerblichen Zwecken).
Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung der genannten Bodenschätze innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

Übersichtsplan (Im Original 1 :5.000)



Kreis Minden-Lübbecke

STADT

PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 81

der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

"Nördlich Raiffeisenstraße"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Porta Westfalica, den ___ . ___ . _____

Der Bürgermeister

Beschlussfassung
1. Ausfertigung

Nord

Stand: 12.07.2017 **1 : 500**