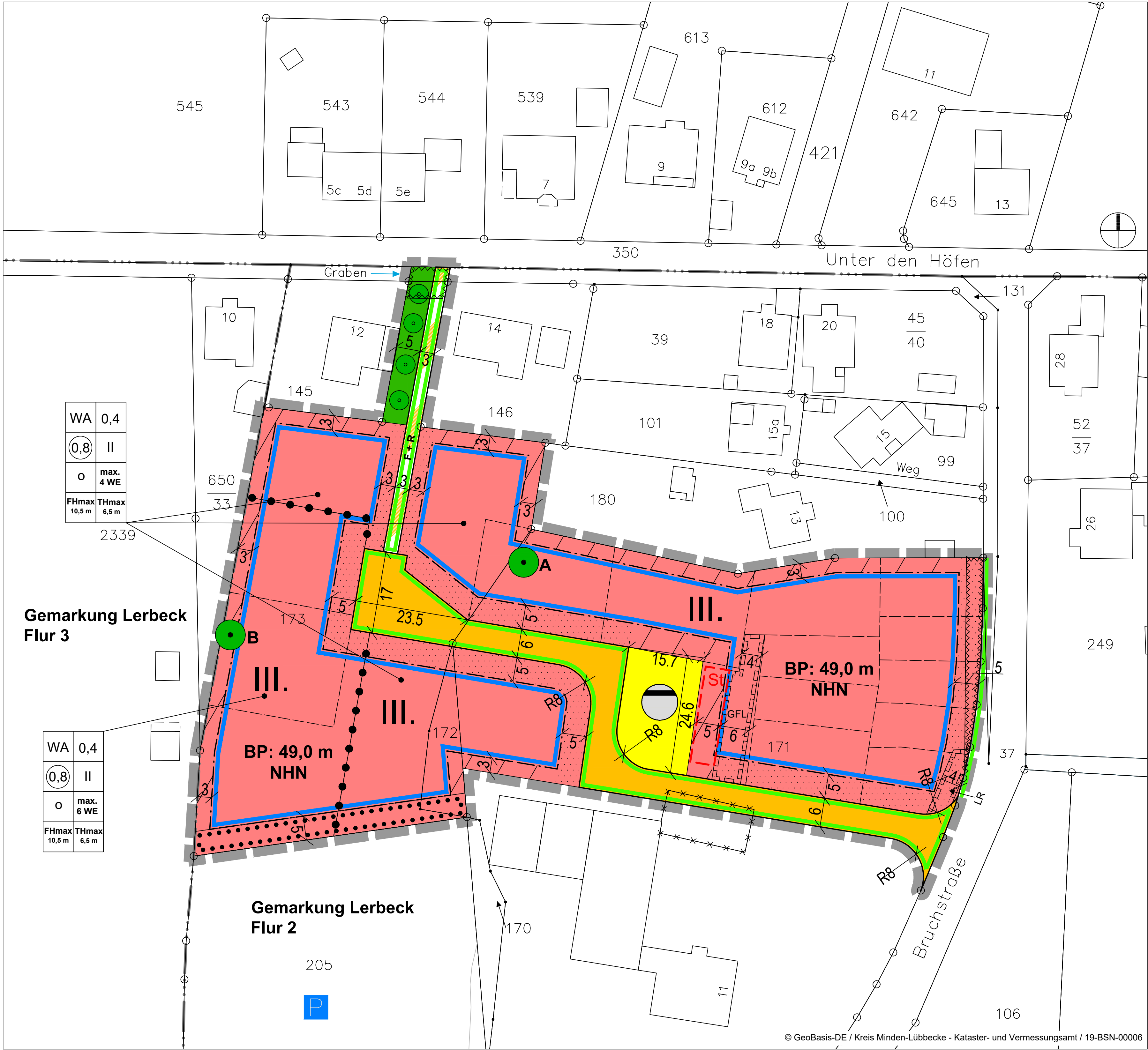


TEIL A
PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage Gemarkung: Lerbeck Flur 2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 10.489 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1 : 500	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung dipl.-ing. schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571 972655-36 Fax: 0571 972655-98 Minden, den _____ O. Schramme	Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 07.01.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.10.2022 bis zum 27.11.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte vom 24.01.2022 bis 11.03.2022. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung 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	1. Ausfertigung Porta Westfalica, den _____ Die Bürgermeisterin

M 1 : 500

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 23 (5) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (gem. § 14 (1) BauNVO)
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- offene Bauweise** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Baugrenze** (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- max. Firsthöhe** über dem Bezugspunkt (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- max. Traufhöhe** über dem Bezugspunkt (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 (1) BauNVO)
- max. Anzahl an Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: max. Anzahl WE**

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**
- Fläche für Stellplätze, privat**

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche**
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Strüchern**
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen (A: Silber-Weide, B: Vogel-Kirsche)**
- Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen, Verortung im Rahmen der Ausbauplanung**

5. Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- abzureißendes Gebäude**
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein**
- Flur der Flur**
- Bemaßung in Meter**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter**
- Kenzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1**
- Gewässerrandstreifen, nachrichtliche Darstellung**
- Fläche für Versorgungsanlagen - Versickerungsbecken** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Darin 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.

- Ausnahme: zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen.

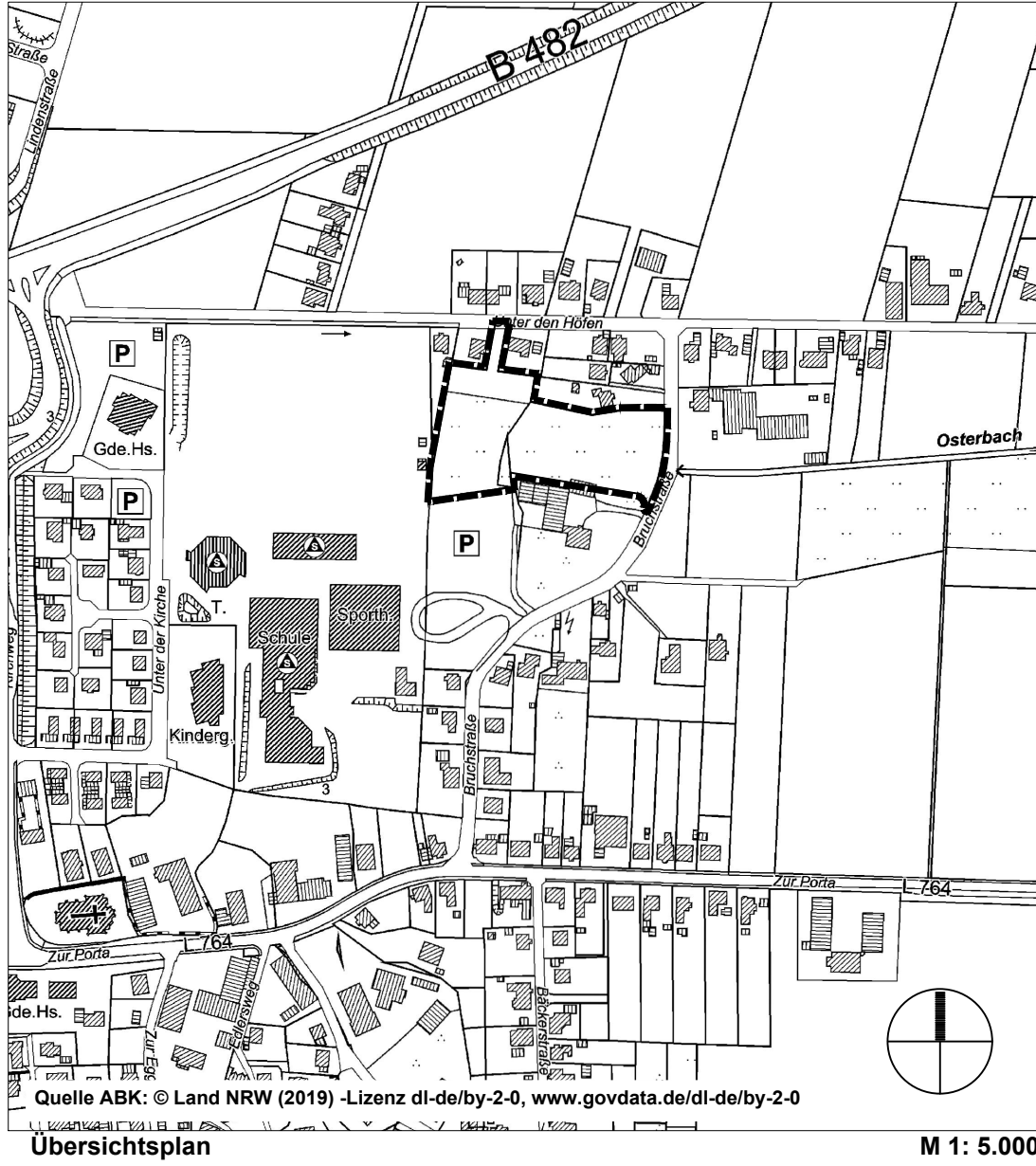
- Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

- § 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze** (gem. § 12 (1), 14 BauNVO)
- (1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten- sind nur Stellplätze und offene Kleingärten (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingärten in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Parallel zur Bruchstraße ist ein Abstand für Pkw-Stellplätze von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- § 3 Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 (1) BauNVO)
- (1) Innerhalb des Plangebietes wird die maximale Traufhöhe je Gebäude (THmax) auf 6,5 m, die Firsthöhe (FHmax) auf 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.
- (2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.
- (3) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umhüllung, z.B. Attika) definiert.
- Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

- § 4 Baugrenze**
- Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

- § 5 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Pro Grundstück je angelegene 400 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.
Bäume:
 - Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
 - Rothbuche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Sandbirke (Betula verrucosa)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - alt. Elbe (Taxus baccata)
 - oder hochstämmige Obstgehölze.Sträucher:
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Hartfistel (Cornus sanguinea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Purpurweide (Salix purpurea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
- (3) Die mit "Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen" festgesetzte Silber-Weide und Vogel-Kirsche sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- (4) Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens vier standortheimische Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen.



- § 6 Versickerung von Niederschlagswasser**
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

- § 7 Immissionsschutz**
- Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1: Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III.:
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 35 dB
 - Bürräume und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 30 dBWeiterhin sind für Schlafräume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schalldämmende, fensterumhüllende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärms gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

- § 8 Geh- Fahr und Leitungsrechte**
- Die im Plan eingetragenen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Baugrundstückszuschnitte.

- § 9 Errichtung von Photovoltaikanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung 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.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018

- § 1 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

- § 2 Dachgestaltung**
- (1) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Rutschicher sind unzulässig.
Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.
(2) Als Dacheindeckung sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierete (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.
(3) 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 einzuhalten.

- § 3 Vorgärten**
- (1) Als Vorgärten gelten die Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. 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.
(2) Auf den Grundstücken parallel zur Bruchstraße sind pro Grundstück mindestens 5 m² der Vorgärten gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE

- Bodendenkmalschutz**
- 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 NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 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 Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

- Bergbau**
- Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Victoria". Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

- Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse**
- Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzbuchschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt- Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

- Immissionsschutz / DIN-Normen**
- Die Herstellung einer Reihenhausbebauung im Osten des Plangebietes ist zeitlich vor einer weiteren Bebauung im Plangebiet herzustellen, damit die immissionsschützende Wirkung sichergestellt ist. Die Herstellung dieser Bebauung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 7 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 26.02.2019, Projektnummer 553391422, bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

- Schutz von Mutterboden**
- Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher An-lagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Stadt Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 83
"Unter den Höfen"
gem. § 13a BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020, hat der Rat der Stadt Porta Westfalica den Bebauungsplan Nr. 83 "Unter den Höfen", 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).