

| |
|--|
| <p>Katasternachweis Die Darstellungen der Planunterlagen stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: 09.07.2007 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Bad Oeynhausen, den 21.01.2008</p> |
| <p>Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 30.06.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Porta Westfalica, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> |
| <p>Öffentliche Auslegung Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 30.06.2003 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 14.07. bis 22.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Porta Westfalica, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> |
| <p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.</p> <p>Porta Westfalica, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> |
| <p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 12.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 ist damit am 12.01.2004 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Porta Westfalica, den _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> |

Beschluss über ein ergänzendes Verfahren
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 07.05.2007 ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zur Planerhaltung eingeleitet, da erkannt wurde, dass dieser Bebauungsplan unwirksam ist. Der Ratsbeschluss, ein ergänzendes Verfahren einzuleiten, wurde am 24.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Erneute Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 27.08.07 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.07 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.09. bis 26.10.07 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Erneuter Satzungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 erneut als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Erneutes Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ erneut ortsüblich bekanntgemacht und rückwirkend zum _____ in Kraft gesetzt geworden (§ 214 Abs. 4 BauGB).

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):

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Bau NVO

Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von 13 Einzel- und 3 Doppelhäusern.

Zulässig sind im Bereich nur Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO. Unzulässig sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Pro Wohngebäude sind gem § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bauweise (o) § 22 Bau NVO

Für das Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) Bau NVO festgesetzt; aufgrund der umgebenden Bebauung sind in den mit WA I bezeichneten Bauflächen Gebäudelängen über 25 m nicht zulässig; für mit WA II bezeichnete Bauflächen sind Mindestgebäudehöhen festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit WA II bezeichneten Bauflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes als Vorkehrung gegen Verkehrsmissionen durch die B 482 eine Schallschutzbebauung mit einer Firsthöhe von mindestens 7,50 m auf zu der B 482 zugewandten Seite vorzusehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes vorzusehen. Die Fassadenseiten zur Strasse B 482 hin müssen entsprechend passiv geschützt werden. Im Bereich der Schallschutzbebauung werden zur Steigerung der Wohnqualität passive Schallschutzmaßnahmen der Fenster empfohlen, soweit Aufenthaltsräume der B 482 zugewandten Seite hin angeordnet werden.

Schallschutzaufgaben:

Für die mit WA I und WA II bezeichneten Bauflächen sind mit dem generellen Ziel der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts Schallschutzanforderungen wie folgt festgesetzt:

- A Das bewerte Schalldämmmaß R'w für die Außenwände muss min. 55 dB betragen.
- B Das bewerte Schalldämmmaß R'w für die Fenster muss min. 32 dB (Schallschutzklasse 2) betragen. Empfohlen werden min. 37 dB (Schallschutzklasse 3).
- C Rolladenkästen sind abhängig von den angestrebten Schallinnenpegeln jeweils 2 dB geringer als die unter B angegebenen Werte auszuführen.
- D Das bewerte Schalldämmmaß R'w für die Dächer muss min. 40 dB betragen.
- E Balkone, Loggien und Terrassen sind auf der Ost- und Südseite nicht zulässig.

Für die mit WA II bezeichneten Bauflächen sind in den Gebäudeseiten zum Süden und Osten Fenster für Aufenthaltsräume zulässig, wenn eine ausreichende Luftzufuhr (DIN 1946) durch entsprechende lüftungstechnische Anlagen oder durch Fenster an einer schallabgewandten Seite gewährleistet ist.

- Ausnahmen für Fenster und Außenwohnbereiche von Aufenthaltsräumen

Ausnahmen von den in den oben ausgewiesenen Auflagen für Fenster und Außenwohnbereiche von Aufenthaltsräumen sind zulässig, sofern durch bauliche Maßnahmen oder ein Lärmschutzgutachten sichergestellt wird, dass

- an den zu öffnenden Fenstern
- im Bereich von Terrassen, Balkonen und Loggien

die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Hinweise

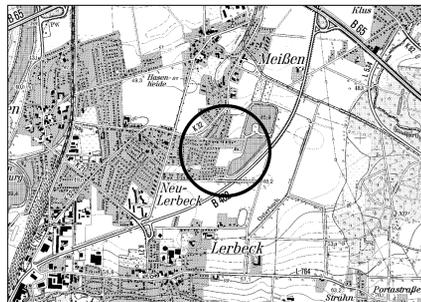
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitelraumdienst zu benachrichtigen. (Tel. 05231 171-0)

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 – Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist die zeitliche Möglichkeit einer Untersuchung durch das Westfälische Museum für Archäologie einzuräumen.

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

Übersichtsplan 1:25.000



Gemarkung Lerbeck, Flur 1

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden. Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken vorzusehen.

Folgende Arten sind z. B. möglich:

- Hainbuche (Carpinus betulus).
- Rotbuche (Fagus sylvatica).
- Liguster (Ligustrum vulgare).
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pro Grundstück sind je angefangene 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 12/14 cm und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Arten sind z. B. möglich: A Baumarten 1. Ordnung:

- Winterlinde (Tilia cordata), 2 x v 150/ 200
- Stieleiche (Quercus robur), -
- Rotbuche (Fagus sylvatica), -
- Vogelkirsche (Prunus avium), -

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten

B Straucharten:

- Hartrieel (Cornus sanguinea), 2 x v 60/ 100
- Hasel (Corylus avellana), -
- Hundrose (Rosa canina), -
- Mehlbeere (Sorbus aria), -
- Schlehe (Prunus spinosa), -
- Weißdorn (Crataegus monogyna), -

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, außer auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen. Pro Wohneinheit ist die Schaffung von 1,5 Stellplätzen nachzuweisen. Aus ökologischen Gründen sind bei PKW-Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Fahrgassen nur Befestigungen zulässig, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben.

Vorgärten

Vorgärten sind Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Hier sind nur Stellplätze bzw. Carports einschließlich ihrer Vorfahrten zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00 m nicht überschreitet und Carports 1,50 m Abstand von der Straße haben. Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder -verkleidungen aufweisen.

Versickerung

Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. gem. Nachweis auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Grünstreifen

Auf der wasserzugewandten Seite des Baugebietes ist ein 7,50 m breiter Grünstreifen gemäß dargestelltem Pflanzschema anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich:

1. Baumarten 1. Ordnung

- Spitzahorn Acer campestre Heister, 2 x v, 150/200
- Bergahorn Acer pseudo-platanus -
- Schwarzerle Alnus glutinosa -
- Stieleiche Quercus robur -
- Winterlinde Tilia cordata -
- Esche Fraxinus excelsior -

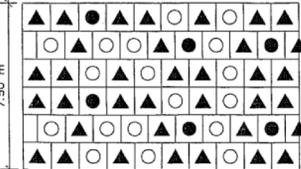
2. Baumarten 2. Ordnung

- Feldahorn Acer campestre Heister, 2 x v, 125/150
- Hainbuche Carpinus betulus -
- Eberesche Sorbus aucuparia -
- Traubenkirsche Prunus padus -

3. Straucharten

- Hartrieel Cornus sanguinea Strauch, 2 x v, 60/100
- Weißdorn Crataegus monogyna -
- Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum -
- Schlehe Prunus spinosa -
- Hundrose Rosa canina -
- Gem. Schneeball Viburnum lantana -
- Hasel Corylus avellana -
- Hirschholunder Sambucus racemosa -
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus -

PFLANZSCHEMA



Zeichenerklärung

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

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4** 2.1 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 0,3** 2.5 Grundflächenzahl
- II** 2.7 Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- OK 10m** 2.8 Höhe der Gebäudeoberkante (Höchstmaß)
- OK 10m bis 11m** 2.8 Höhe der Gebäudeoberkante (Mindest- und Höchstmaß)

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

- o** 3.1 Offene Bauweise
- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

← → Vorgeschriebene Firstrichtung

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

- 6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

■ 13.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- — — —** 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ("Vorgärten") (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- · — · —** Sichtdreieck

Planverfasser:
Dipl. Ing. Architekt Frank Scharping
Kolkampweg 1
32 278 Kirchlengern
Tel.: 05223/761720
Fax: 05223/761721
E-Mail: info@architekt-scharping.de

Vorhabenträger:
Kögel Bau GmbH & Co. KG
Hintern Schloss 14
32 549 Bad Oeynhausen

Geändert und ergänzt durch Stadt Porta Westfalica, Sachgebiet Stadtplanung

Kreis Minden-Lübbecke
STADT
PORTA WESTFALICA



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19

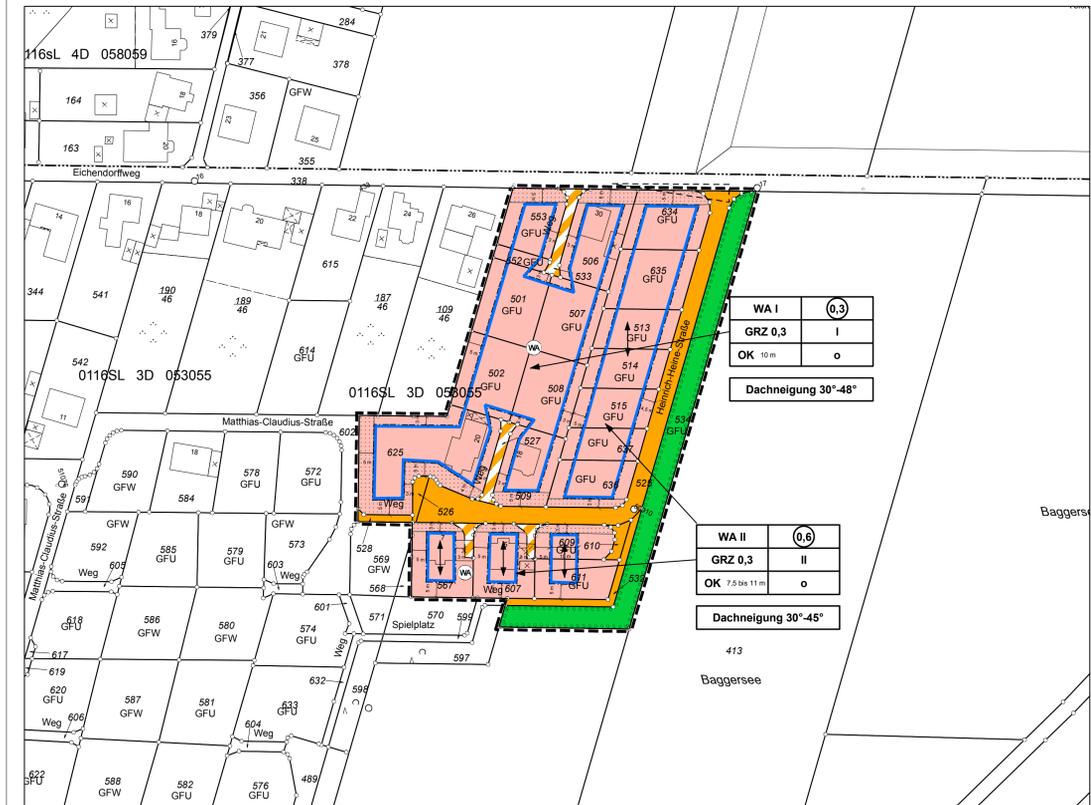
"Am Eichendorffweg" - Lerbeck -

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Am Eichendorffweg" beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 (1) BauGB sowie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dieser Grundlage nach BauGB, BauNVO und BauO NRW. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Lerbeck die gekennzeichneten Flurstücke.



Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 86 (4) BauO NW):

Dächer

In den mit WA I und WA II bezeichneten Bauflächen sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zwischen 30 und 48 Grad allgemein zulässig; flachere Neigungen können bei Ausführung von begrünten Dächern genehmigt werden. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

Als Dachformen sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, Walmdächer, Zeltedächer, Mansarddächer und versetzte Pultdächer zulässig. In den mit WA II bezeichneten Bauflächen sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Mindestfirsthöhe von 7,50 m über Geländeoberkante allgemein zulässig.

Garagen und Nebengebäude müssen Dachneigungen von mindestens 15 Grad aufweisen, begrünte Dächer können auch als Flachdächer ausgeführt werden.

In den mit WA II bezeichneten Bauflächen sind für die Garagen nur geneigte Dächer mit einer Mindestfirsthöhe von 3,50 m über Geländeoberkante allgemein zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/4 der Länge der betreffenden Hausseite nicht überschreiten und müssen mindestens 2,50 m vom Giebel entfernt sein. Die Dachneigung von Dachaufbauten darf 60 Grad nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte rote bzw. rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel bzw. Pfannen zugelassen.

Firstrichtung

Für mit WA II bezeichnete Bauflächen sind Firstrichtungen gemäß Planzeichenlegende festgelegt und zwingend einzuhalten.

Außenhaut

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, weiß oder rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangüberdachungen sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vormauersteine, bossierte Steine und ortsuntypische Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Gebäudehöhen (OK)

Gemessen ab Bezugshöhe dürfen Gebäude in mit WA I bezeichneten Bauflächen eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überschreiten.

In den mit WA II bezeichneten Bauflächen ist eine Mindestgesamthöhe von 7,50 m festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe beträgt, gemessen ab Bezugshöhe, 11,00 m.

Traufhöhen

Die Traufhöhen werden gemessen in der senkrechten Ebene der Außenfläche von OK des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens bis OK Sparren. In mit WA I und WA II bezeichneten Bauflächen dürfen sie 6,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe für Gebäude ist Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche.