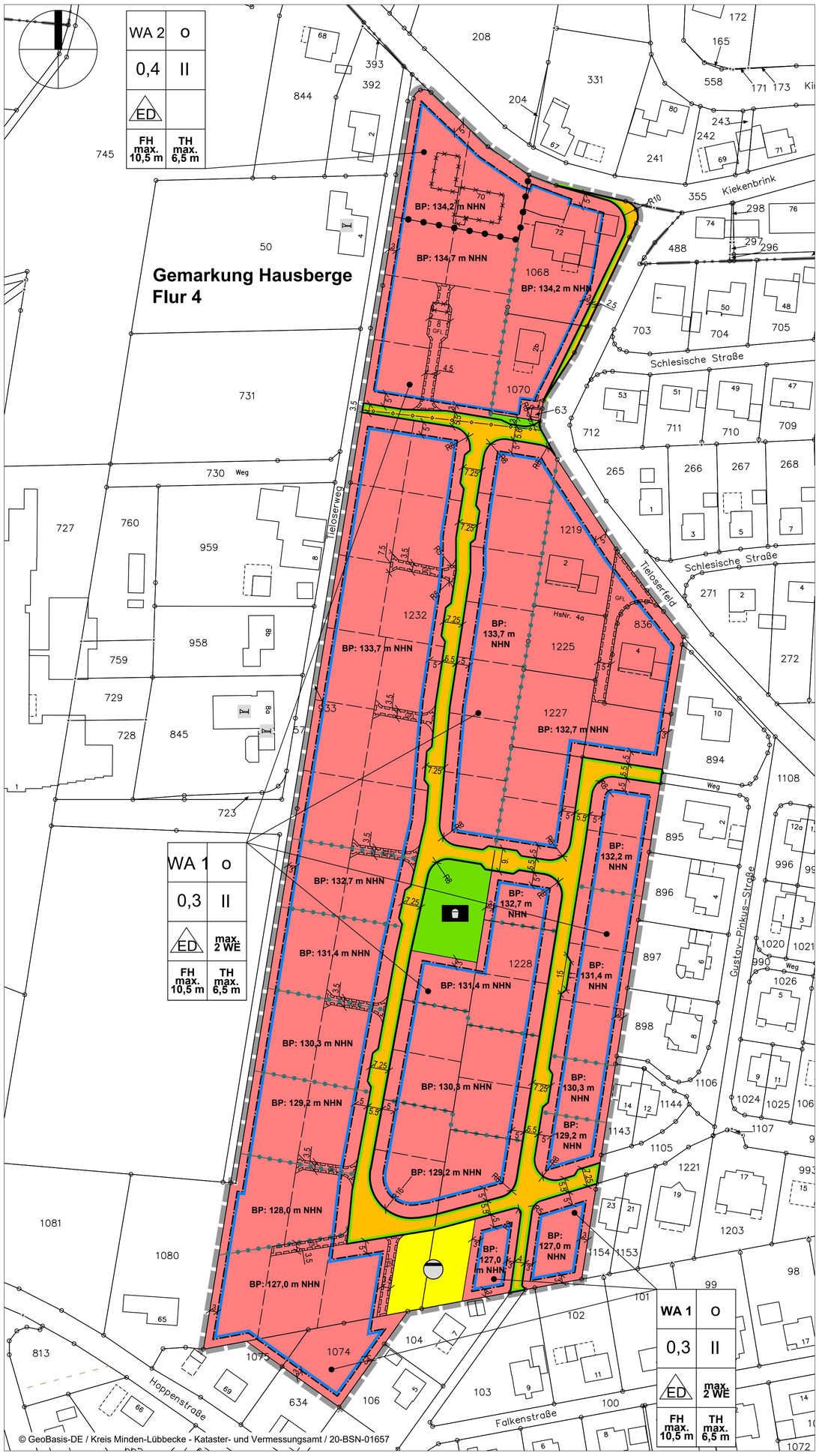
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage **Gemarkung: Hausberge** **Flur: 4** Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ca. 53.928 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1: 1.000	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den __.__.____ ..... O. Schramme	Katasternachweis Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis (Stand: 05.08.2020) überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bad Oeynhausen, den __.__.____ ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung 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	1. Ausfertigung Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **WA** — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- **max. 2 WE** — **max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- **z.B. 0,3** — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- **o** — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
- **ED** — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- **II** — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- **TH max. 6,5 m** — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **FH max. 10,5 m** — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **z.B. BP: 134,7 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 (5) BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt** (gem. § 16 (5) BauNVO)
- **Baugrenze (Baufenster)** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- **Öffentliche Grünfläche - Spielplatz**
- **Öffentliche Grünfläche**

5. Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- **Fläche für Versorgungsanlage - Abwasser (Sickerbecken für Regenwasser)**

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- **räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung** (gem. § 9 (7) BauGB)
- **vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungscharakter
- **mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- 123 — **Flurstücksnummer**
- 9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **abzubrechende/ abgebrochene Gebäude**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- **Grenze der Gemarkung**
- **Grenze der Flur**
- **unterirdische Versorgungsleitung (Trinkwasserleitung)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
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.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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) Carports und Garagen sind mindestens mit einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 1,5 m zu mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen zu errichten.
(3) Grundstückszufahrten sind mit einer Breite bis zu 6 m zulässig.

§ 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 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN maßgebend.
(4) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.
Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Errichtung von Flachdächern/ Staffelgeschossen wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses mit der Außenwandfläche definiert.

§ 4 Baugrenze
Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) 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 ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 10-12 cm anzupflanzen. Eine Pflanzliste ist der Begründung beigefügt.

§ 6 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.

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser
Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Dachgestaltung
(1) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.
(2) Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Glasierte (glänzende) Eindeckungen sind unzulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig.
(3) Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach und mit anderen Materialien zulässig.
(4) 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 m einzuhalten.
(5) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

§ 3 Einfriedungen und Vorgärten
(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen gemessen ab Oberkante der endausgebauten Fahrbahn max. 0,9 m hoch sein.
(2) 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 Kunststofffolien ist unzulässig.

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.

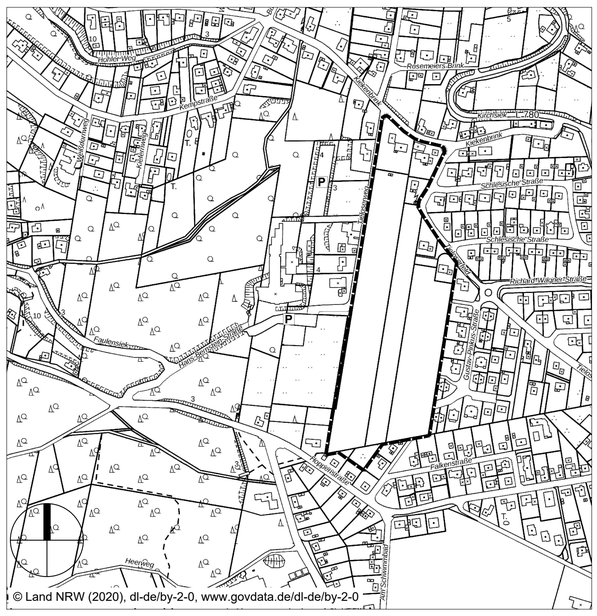
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss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

Wasserschutzgebiet
Das Änderungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Porta Westfalica-Holzhausen-Eisbergen. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.12.1975 (Abl. Reg. Dt. 1975 S. 359-364) zu beachten.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld "Friedrich der Große". 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 Netzabschlusspunkten 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.

Klimaschutz
Gemäß dem CO_2-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.
Informationen und ein Flyer zur Dachbegrünung sind bei der Klimaschutzstelle der Stadt Porta Westfalica (Frau Morschett, karina.morschett@portawestfalica.de, 0571/791-324) erhältlich.



© Land NRW (2020), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Porta Westfalica

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Tielosen"

OT Hausberge
gem. § 13a BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) 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. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Tielosen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung