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 __.__.20__ die Aufstellung der 16. Änderung Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__. bis __.__.____ gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__. bis __.__.____ gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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 _____

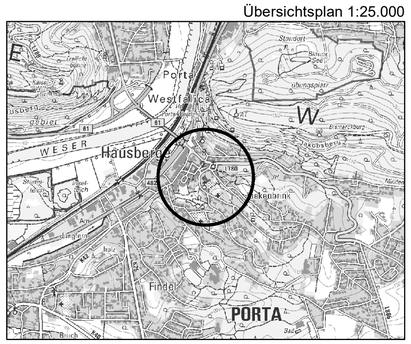
_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Übersichtsplan 1:25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Bereich WA 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
(§ 4 (2) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
(§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
(§ 4 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Öffentliche Verwaltung - Zweckbestimmung „Rathaus“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Allgemeines Wohngebiet)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(§§ 12 (1), 14 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 (1) BauNVO

Innerhalb des WA-Gebietes wird die maximale Traufhöhe je Gebäude (THmax) auf 6.5 m, die Firsthöhe (FHmax) auf 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt.
Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

Baugrenze (Allgemeines Wohngebiet)

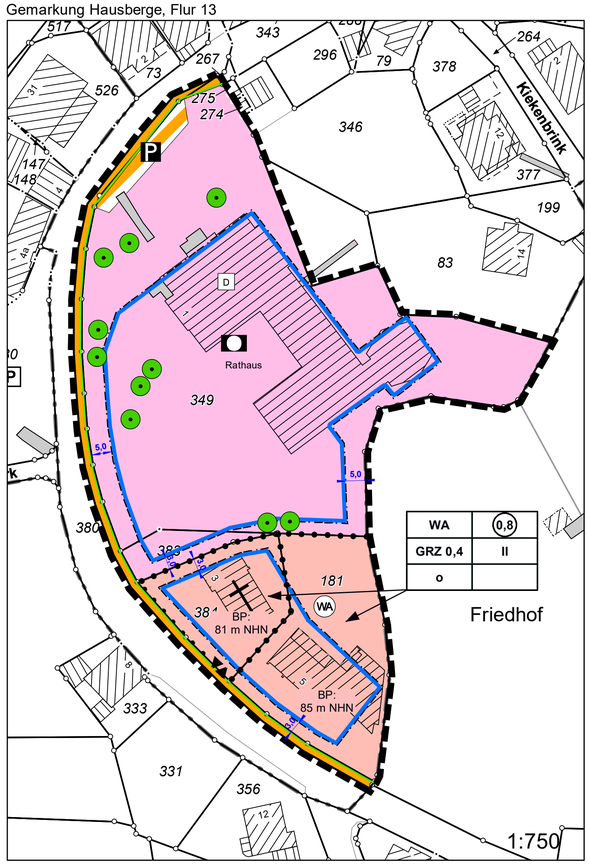
Ein Überschreiten der Baugrenze bzw. Vortreten von Gebäudeteilen wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens (Allgemeines Wohngebiet)

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)

Gemarkung Hausberge, Flur 13



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.

Grünordnerische Festsetzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Die festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normaler Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbeding ungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Porta Westfalica gem. § 31 (1) BauGB zulassen. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Festsetzungen nach dem Naturschutzgesetz bleiben unberührt.

ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	fe	Fraxinus excelsior	Esche
ms	Malus ssp.	Apfel	tc	Tilia cordata	Winterlinde
pc	Prunus ceracifera nigra	Blutpflaume			

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück sind je angefangene 400 qm Grundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 10 – 12 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

A Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula verrucosa)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

B Geeignete Gehölze für Strauchanpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stechpalme	(Ilex Aquifolium)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneebeere	(Symphoricarpos racemos)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Fingerkraut	(Potentilla fructicosa)

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 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Dachneigungen nur zwischen 20 bis 48 Grad zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20 Grad ausgeführt werden. Als Dachform sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, Mansard- und versetztes Pultdach zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckung 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.

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.

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.

HINWEISE

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.

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

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)

(0,6) — 2.1 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,3 — 2.5 Grundflächenzahl
II — 2.7 Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

o — 3.1. Offene Bauweise
g — 3.2. Geschlossene Bauweise
3.5 Baugrenze
BP: xx m NHN — Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Güter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe a und und (4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

6.4 Fläche für Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung

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

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
P — 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Einfahrt
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Erhaltung Bäume
(§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D — 14.3. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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)

Kreis Minden-Lübbecke

STADT
PORTA WESTFALICA

16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

"Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil 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 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 diese 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Nord

Sachgebiet Stadtplanung
Satzungsbeschluss
Stand: Mai 2019

1:1.000