

Maßstab = 1:1000

B

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

FH < 11,0 m — Firsthöhe maximal 11,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

TH < 5,50 m — Traufhöhe maximal 5,50 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

First/Traufe — Die Firsthöhe (FH) ist das Maß der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. Die Traufkante (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 (gem. fertiggestelltem Endausbau) Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

Fuss- und Radweg

Einfahrtsbereich

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

Versickerungsbereiche - Mulden - Rigolenversickerung

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

M1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen gemäß Artenliste 2 (öffentliche Fläche)

M2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzpflanzungen gemäß Artenliste 2 (öffentliche Fläche)

Anpflanzung von Bäumen im Strassenbereich gemäß Artenliste 3

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

1	
2.	3.
4.	5.
6.	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Bauweise
6. Haustypen

13,3 — Bemaßung

R 8 m — Radienbemaßung Verkehrsflächen

I. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

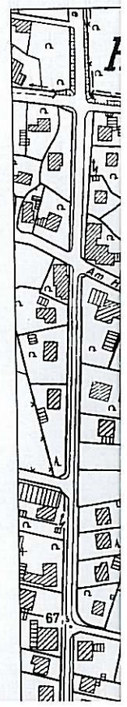
Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes

II. Darstellung der Plangrundlage

bestehende bauliche Anlagen

bestehende Flurstücksgrenzen

446 — Flurstücksnummern



2.4 Werbeanlagen

Rechtsgrundlagen

Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offenen Kleingaragen (Carports) gem. §1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
  Als Ausnahme zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas. Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
- Garagen und Nebenanlagen haben zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von 2,0 m einzuhalten
- Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen: davon 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück und 1/2 Stellplatz auf der öffentlichen Verkehrsfläche
- innerhalb eines selbständigen Gebäudes der offenen Bauweise (Einzel - und Doppelhäuser) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

- die Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 bis 3 BauNVO kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Garagen / Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

1. 3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO ist in der Länge der Baukörper auf 25, 0 m begrenzt

1. 4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen
- das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist seitlich in ein Mulden - Rigolen - System einzuleiten und zu versickern.

Privatgrundstücke
- das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach den anerkannten Regeln der Technik - Regelwerk ATV - über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (Muldenversickerung, Mulden-Rigolenversickerung). Die Versickerung des Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die belebte Bodenzone oder über eine Rohr- Rigole zu versickern. Das Dachwasser kann über eine hauseigene Zisterne mit Überlauf und Anschluss an die Rohr-/Rigolenversickerung aufgefangen und genutzt werden.

1. 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- die nicht überbaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm der Liste 1 zu pflanzen. Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm
- die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen
- die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind durch begrünte Baumscheiben oder Baumschutzrosten mit Baumschutzgittern zu sichern
  Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm.

Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Capinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyhyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Taxus baccata	Eibe

Artenliste 2

botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 3

botanischer Name Strassenbäume	Deutscher Name
Acer platanoides	Ahorn
Crataegus prunifolia Splendens	Weißdorn
Gleditisia triacanthos	Gleditschie
Robinia pseudoacacia	Robinie

2. Gestalterische Festsetzungen - Öı Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 86 Abs. (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ü mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

2.1 Dachgestaltung
zulässig sind ausschließlich

- Dächer mit Neigungen von 30° -48 ° und Dachein Farbtönen "rot" und "schwarz"; Die Oberfläche dar
- begrünte Dächer mit Neigungen von 0°-30 °;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Garagen mit einer Neigung von mindestens 15 °.
- Begrünte Dächer können auch als Flachdach aus
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten (z.B. Friesengiege bis 60° zur 1/2 der Gebäudelänge, maßgebend ist Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalt

Unzulässig sind:

- einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

2.2 Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Ge zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot"," weiß" und
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutz oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Wärmedamm - Elemente. Verspiegelte Gläser si
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen), sowie K bossierte Kunststeine sind nicht zulässig. Dies g

2.3 Einfriedungen

- Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fer 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenz flächen zulässig. Die Zäune müssen Durchschlu Durchmesser von min. 10 cm aufweisen.

Katasternachweis

Aufstellungsbeschluß

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuß für Planung und Umweltschutz der

Satzungsbeschlu

Der Rat der Stadt

2. Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 86 Abs. (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über estaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

2.1 Dachgestaltung

zulässig sind ausschließlich

- Dächer mit Neigungen von 30° -48 ° und Dacheindeckungen in den Farbtönen "rot" und "schwarz"; Die Oberfläche darf engobiert sein;
- begrünte Dächer mit Neigungen von 0°-30 °;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Garagen mit einer Neigung von mindestens 15 °.
- Begrünte Dächer können auch als Flachdach ausgeführt werden;
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten (z.B. Friesengiegel) auch mit einer Dachneigung bis 60° zur 1/2 der Gebäudelänge, maßgebend ist ihre Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten;

Unzulässig sind:

- einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

2.2 Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind ausschließlich zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot"," weiß" und "sandsteinfarben"
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedamm - Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig;
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen), sowie Klinker mit glasierter Oberfläche und bossierte Kunststeine sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

2.3 Einfriedungen

- Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Die Zäune müssen Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von einem Durchmesser von min. 10 cm aufweisen.

2.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauONRW sind gem. § 86 Abs. 1 BauONRW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fenstersohlbänken des Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf 1 m² nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Fristhöhe (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 Dacheindeckung bzw. Sparren und der Bezugshöhe über NN an.
Die Bezugshöhe für Gebäude angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau).
Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges.

2.6. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 14 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

3. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetztlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietes III A.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 5.11. 1975 sind einzuhalten

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan h

1. Das Baugesetzbu Bekanntmachung zuletzt geändert 2001 (BGBl. S. 1
2. Die Baunutzungs ung der Bekannt S. 132) zuletzt g erleichterungs- u 22.04.1993 (BGE
3. Die Planzeichenv (GV. NRW) vom
4. Die Bauordnung (BauO NRW) vo
5. Die Gemeindeor Westfalen (GON ung vom 14.07. zuletzt geändert (GV.NRW.S.622
6. Das Bundesnatu der Bekanntmac S. 2994), zuletzt der Änderungsri EG-Richtlinien z
7. Das Gesetz zur im Lande Nordrh DSchG) vom 11
8. Das Wasserges (Landeswasserg (GV.NRW. S.92
9. Landschaftsplan

ng

ng und Umweltschutz der hat in seiner Sitzung am splan und der Begründung

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß §10 BauGB am 13.02.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. ___ ist damit am 13.02.03 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

FH < 11,0 m — Firsthöhe maximal 11,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

TH < 5,50 m — Traufhöhe maximal 5,50 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

First/Traufe — Die Firsthöhe (FH) ist das Maß der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. Die Traufkante (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 (gem. fertiggestelltem Endausbau) Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO))

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

Fuss- und Radweg

Einfahrtsbereich

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

Versickerungsbereiche - Mulden - Rigolenversickerung

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

M1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen gemäß Artenliste 2 (öffentliche Fläche)

M2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzpflanzungen gemäß Artenliste 2 (öffentliche Fläche)

Anpflanzung von Bäumen im Strassenbereich gemäß Artenliste 3

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

1	
2.	3.
4.	5.
6.	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Bauweise
6. Haustypen

13,3 — Bemaßung

R 8 m — Radienbemaßung Verkehrsflächen

I. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes

II. Darstellung der Plangrundlage

bestehende bauliche Anlagen

bestehende Flurstücksgrenzen

446 — Flurstücksnummern



ng ist identisch

n den
sein;

len;

iner Dachneigung
ante. Zu den

ausschließlich

'ben"

mit weißer

oder für transparente
sig;
umaterialien nachahmen
lerter Oberfläche und
ergeordnete Bauteile.

rsflächen darf,
:ndausbau), maximal
ıen Straßenverkehrs-
ı für Kleintiere von einem

2.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauONRW sind gem. § 86 Abs. 1 BauONRW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fenstersohlbänken des Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf 1 m² nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Fristhöhe (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 Dacheindeckung bzw. Sparren und der Bezugshöhe über NN an.
Die Bezugshöhe für Gebäude angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau).
Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges.

2.6. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 14 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

3. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetztlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietes III A.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 5.11. 1975 sind einzuhalten

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141); zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07. 2001 (BGBl. S. 1950)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (GV. NRW) vom 01.03.200;
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000;
5. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666/ SGV NW 2023); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9.11.1999 (GV.NRW.S.622)
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 11G zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl.I S. 1950)
7. Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980, S.226);
8. Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926);
9. Landschaftsplan der Stadt Porta Westfalica

stfalica hat den
) der Anregungen
seiner Sitzung am
10 BauGB) nebst

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß §10 BauGB am 13.02.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. ___ ist damit am 13.02.03 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraftreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

1. 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- die nicht überbaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm der Liste 1 zu pflanzen. Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm
- die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen
- die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind durch begrünte Baumscheiben oder Baumschutzrosten mit Baumschutzgittern zu sichern Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm.

Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Capinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyhyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Taxus baccata	Eibe

Artenliste 2

botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 3

botanischer Name	Deutscher Name
Strassenbäume	
Acer platanoides	Ahorn
Crataegus prunifolia Splendens	Weißdorn
Gleditisia triacanthos	Gleditschie
Robinia pseudoacacia	Robinie

2. Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 86 Abs. (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über estaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

2.1 Dachgestaltung

zulässig sind ausschließlich

- Dächer mit Neigungen von 30° -48 ° und Dacheindeckungen in den Farbtönen "rot" und "schwarz"; Die Oberfläche darf engobiert sein;
- begrünte Dächer mit Neigungen von 0°-30 °;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Garagen mit einer Neigung von mindestens 15 °.
- Begrünte Dächer können auch als Flachdach ausgeführt werden;
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten (z.B. Friesengiegel) auch mit einer Dachneigung bis 60° zur 1/2 der Gebäudelänge, maßgebend ist ihre Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten;

Unzulässig sind:

- einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

2.2 Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind ausschließlich zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot"," weiß" und "sandsteinfarben"
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedamm - Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig;
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen), sowie Klinker mit glasierter Oberfläche und bossierte Kunststeine sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

2.3 Einfriedungen

- Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zu öffentlichen Straßenverkehrs-flächen zulässig. Die Zäune müssen Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von einem Durchmesser von min. 10 cm aufweisen.

2.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne
BauONRW nur an der Stätte der Leis
im Erdgeschoß bzw. in den Giebelwä
geschosses zulässig. Die Größe der
schildern darf 1 m² nicht überschreite
bis zu einer Größe von 0,25 m² zuläss

2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulich

Die Fristhöhe (FH) ist das Maß zwisch
kante des Firstes. Die Traufhöhe (TH
der Außenkante aufgehendes Mauerw
Sparren und der Bezugshöhe über N
Die Bezugshöhe für Gebäude angren
kante Straßenmitte (gem. fertiggestell
Die Bezugshöhe für Gebäude auf übe
Grundstücken ist Oberkante des fertig

2.6. Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1

Verstöße gegen die gemäß § 81 Bau
genommenen Festsetzungen über di
werden gemäß § 84 BauO NRW als

3. Nachrichtliche Übernahr anderen gesetztlichen V getroffenen Festsetzung

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertü
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und

Bei Bodeneingriffen entdeckte Boden
d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente,
in der natürlichen Bodenbeschaffenh
verband Westfalen-Lippe, Westf. Mu
malpflege (Tel.: 0521/200250) unver
mindestens drei Werktage in unverä

3.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt in
Die Bestimmungen der Schutzgebiet

ngsbeschluß

nuß für Planung und Umweltschutz
Porta Westfalica hat in seiner Sitzung
5.02 die ~~Aufstellung~~ Änderung des
planes Nr. 17 beschlossen.
llungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs.1
19.06.02 ortsüblich bekanntgemacht

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuß für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 16.09.02 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.02 als Satzung (§10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß §10
13.02.03 ortsüblich bekanntgemach
Der Bebauungsplan Nr. ___ ist dam
13.02.03 rechtsverbindlich geworde

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offenen Kleingaragen (Carports) gem. §1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
  Als Ausnahme zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas. Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
- Garagen und Nebenanlagen haben zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von 2,0 m einzuhalten
- Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen: davon 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück und 1/2 Stellplatz auf der öffentlichen Verkehrsfläche
- innerhalb eines selbständigen Gebäudes der offenen Bauweise (Einzel - und Doppelhäuser) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

- die Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 bis 3 BauNVO kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Garagen / Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

1. 3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO ist in der Länge der Baukörper auf 25, 0 m begrenzt

1. 4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen
- das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist seitlich in ein Mulden - Rigolen - System einzuleiten und zu versickern.

Privatgrundstücke
- das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach den anerkannten Regeln der Technik - Regelwerk ATV - über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern (Muldenversickerung, Mulden-Rigolenversickerung). Die Versickerung des Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die belebte Bodenzone oder über eine Rohr- Rigole zu versickern. Das Dachwasser kann über eine hauseigene Zisterne mit Überlauf und Anschluss an die Rohr-/Rigolenversickerung aufgefangen und genutzt werden.

1. 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- die nicht überbaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm der Liste 1 zu pflanzen. Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm
- die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen
- die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind durch begrünte Baumscheiben oder Baumschutzrosten mit Baumschutzgittern zu sichern
  Mindestqualität der Baumpflanzung: Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm.

Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Capinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyhyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Taxus baccata	Eibe

Artenliste 2

botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 3

botanischer Name Strassenbäume	Deutscher Name
Acer platanoides	Ahorn
Crataegus prunifolia Splendens	Weißdorn
Gleditisia triacanthos	Gleditschie
Robinia pseudoacacia	Robinie

2. Gestalterische Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 86 Abs. (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über e mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

2.1 Dachgestaltung
zulässig sind ausschließlich

- Dächer mit Neigungen von 30° -48 ° und Dacheindeckı Farbtönen "rot" und "schwarz"; Die Oberfläche darf eng
- begrünte Dächer mit Neigungen von 0°-30 °;
- Flächen für erneuerbare Energien;
- Garagen mit einer Neigung von mindestens 15 °.
- Begrünte Dächer können auch als Flachdach ausgefüh
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten (z.B. Friesengiegel) au bis 60° zur 1/2 der Gebäudelänge, maßgebend ist ihre Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten;

Unzulässig sind:

- einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

2.2 Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäud zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton "rot"," weiß" und "san
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbg
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanst oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Geba Wärmedamm - Elemente. Verspiegelte Gläser sind ni
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebr (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen), sowie Klinker bossierte Kunststeine sind nicht zulässig. Dies gilt nic

2.3 Einfriedungen

- Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straß gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertigge 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zu flächen zulässig. Die Zäune müssen Durchschlupfmö Durchmesser von min. 10 cm aufweisen.

Katasternachweis

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

Aufstellungsbeschluß

Der Ausschuß für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 10.06.02 die ~~Aufstellung~~ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 19.06.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuß für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 16.09.02 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.09.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Po
Bebauungsplan nach F
gemäß §3 Abs.2 Bau
16.12.02 als Satzu
Begründung beschloss