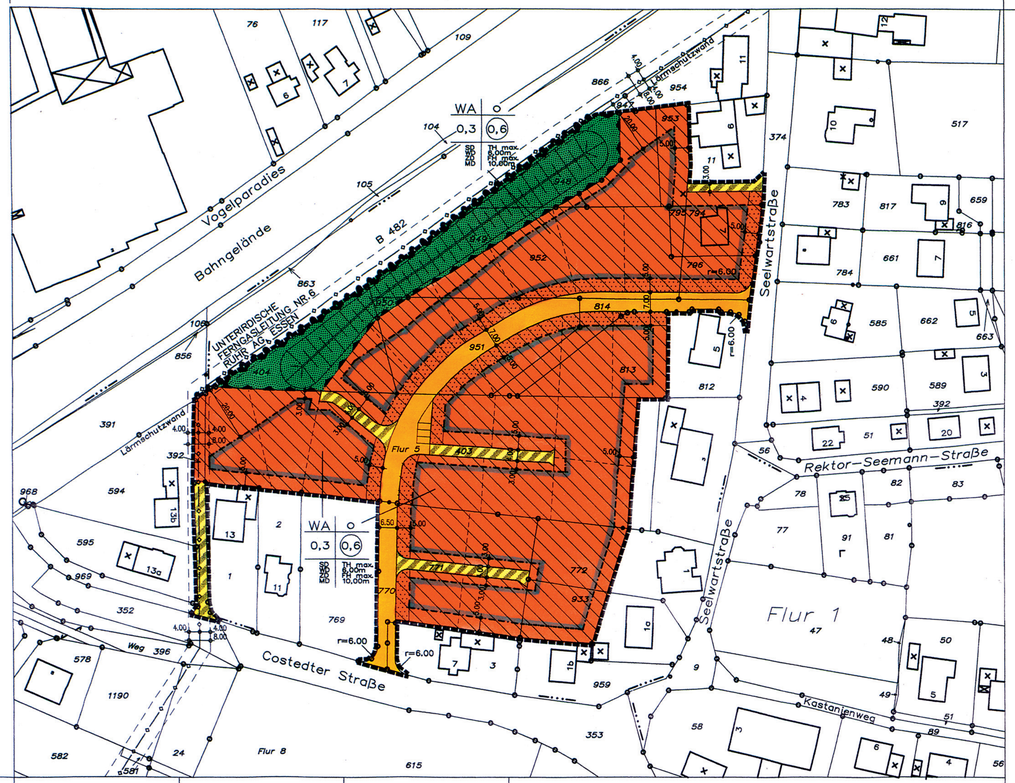
B-Plan Nr. 24
„Am Jungfernholz"
1. Änderung

FESTSETZUNGSPLAN M 1: 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. §9 BauGB bzw. § 18 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO

1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

2 Zulässig sind im Bereich WA :
2.1 Wohngebäude;
2.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bauweise (o) § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für Gebäude, die über eine öffentliche oder private Verkehrsfläche erschlossen werden, ist Oberkante Straßenmitte nach fertiggestelltem Endausbau (gemessen in Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage.
- Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes. In den mit WA bezeichneten Baufläcben darf sie eine Höhe von 10,00 m, gemessen ab Bezugshöhe, nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (TH) gibt die Höhe des Schnittpunktes zwischen Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante Sparren sowie der Oberkante der Bezugshöhe über NN an. In den mit WA bezeichneten Baufläcben darf sie 6.00 m, gemessen ab Bezugshöhe, nicht überschreiten.
- Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Bezugshöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. In den mit WA bezeichneten Baufläcben darf sie maximal 0.50 m betragen.

Festsetzungen nach Bauordnung NW
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

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

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 ganzvergiaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Unzulässig 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

Dachgestaltung

Zulässig sind:
- Als Dachform: Satteldach (auch mit Krüppelwalm), Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach;
- Dächer mit Neigungen von 30° – 48°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden.
- Flächen für erneuerbare Energien.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen "rot", "braun", "anthrazit" und "schwarz". Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Dachaufbauten (z. B. Gauben, Erker und Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis zu 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudeiänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:
- Flachdächer
- Einhüftige Pultdächer
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien

Schallschutz

- Innerhalb von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (Aufenthaltsräume gem. § 48 BauONW), darf der Mittelungspegel 45 db (A) nicht übersteigen. Für Schlafräume und Kinderzimmer darf der Mittelungspegel zur Nachtzeit darüber hinaus 35 db (A) nicht übersteigen. Offenbare Fenster für Aufenthaltsräume und Kinderzimmer sind zu schallbelasteten Hausseiten zulässig, wenn eine ausreichende Luftzufuhr (DIN 1946) durch entsprechende lüftungstechnische Anlagen gewährleistet oder durch Fenster an einer schallabgewandten Seite gesichert ist, deren Öffnung die oben genannten Mittelungspegel nicht beeinträchtigt.

- Terrassen, Balkone und Loggien von Aufenthaltsräumen sind auf den schallbelasteten Gebäudeseiten zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Folgende schalltechnische Mindeststandards werden für betreffende Plangebietsteile festgesetzt

Bauteil	Ausführung	für
Außenwände	R'w = 62 db	alle Außenwände
Rolladenkästen	R'w 2 db	kleiner als jeweiliges Fenster
Fenster	R'w = 47 db	bei Beurteilungspegel 65–69db nachts
	R'w = 42 db	bei Beurteilungspegel 60–64 db nachts
	R'w = 37 db	bei Beurteilungspegel 55–59 db nachts
	R'w = 32 db	bei Beurteilungspegel bis 54 db nachts
Dächer	R'w = 45 db	bei Wohnnutzung des Dachgeschosses

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Als Ausnahme können Nebenanlagen, die nur der Versorgung des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, zugelassen werden.
- Auch Abstellschuppen (–räume) sind als Nebenanlagen zulässig.
- Die vorstehenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie im Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Breite der Grundstückszufahrt darf 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Zufahrten und Stellplätze sind wasser– und luftdurchlässig zu befestigen. Bei Pflasterungen muss der luft– und wasserdurchlässige Anteil mindestens 8 % betragen. Es ist sicherzustellen, dass dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha auf der Pflasterfläche oder durch eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück versickert werden kann.

Hinweis:
Auch bei wasserdurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/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.

Einfriedungen

Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken vorzusehen.
Folgende Arten sind möglich:

Hainbuche (Carpinus betulus),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Rotbuche (Fagus silvatica),
Weißdorn (Crataegus monogyna),
Feldahorn (Acer campestre)

Private Freiflächen

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen– und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung auf allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Pro Grundstück sind je angefangene 250 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Obst– oder Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14/16 cm und mindestens 10 heimische Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich (Baumarten 1.Ordnung):

Bergahorn (Acer pseudo–platanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus exelsior)

Straucharten (Mindestgröße 2 x v. 60/100):

Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Hundsrose (Rosa canina)
Hasel (Corylus avellana)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Strauchart (Mindestgröße m. Tb. 60/80):

Stechpalme (Ilex aquifolium)

Straucharten (Mindestgröße 2 x v 80/100):

Salweide (Salix caprea)
Purpurweide (Salix purpurea)

Straucharten (Mindestgröße 2 x v 40/60):

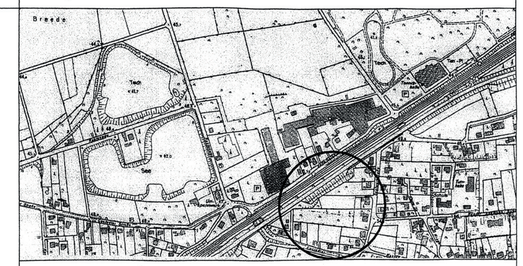
Johannisbeere (Ribes nigrum/alpinum)
Blutjohannisbeere (Ribes sanguineum)
Apfelrose (Rosa rugosa)
Fingerkraut (Potentilla fruticosa)
Besenginster (Cytisus scoparius, m. Tb. 9cm)

Hinweis: Der erhaltene Baum– und Strauchbestand wird mit den nach der textlichen Festsetzung zu pflanzenden Bäumen verrechnet.

Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.
Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1.Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. Obergeschoss.
Die Größe der Werbeanlagen darf 1m² nicht überschreiten, die Tiefe nicht 0,20 m.
Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.
Je wirtschaftliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



HINWEISE

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können kultur– oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z. B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder –färbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fos–silien etc. entdeckt werden.Die Entdeckung ist der Gemeinde (Tel. 0571/ 7910) und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16DSchG)

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsanlagen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ferngasleitung

Im Geltungsbereich befindet sich die Ferngasleitung Nr.6 der Ruhrgas AG Essen, DN 500, mit Betriebskabel, Blatt 275–276, Schutzstreifen 8 m. Im Zuge der Baumaßnahman in der Nähe der Leitungen sind die Bestimmungen des Merkblatts "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" zu beachten.

KREIS MINDEN – LÜBBECKE

STADT PORTA WESTFALICA

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "AM JUNGFERNHOLZ" PORTA WESTFALICA HOLZHAUSEN

M 1 : 1000

PROJEKT NR.: 232
DATUM: 15.10.2003
GEMARKUNG HOLZHAUSEN I
FLUR 5
FLURSTÜCKE 403, 404, 770–772, 794–796
813, 814, 948–952

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER:
S – IMMOBILIEN ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
STADTSPARKASSE PORTA WESTFALICA MBH & CO. KG
KIRCHSIEK 5
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 0571/8297020

ELMAR KUHLMANN
ARCHITEKT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX.: 0571/8290080

K4 KUHLMANN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722/306870
FAX.: 05722/27860

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

Sondermann Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Minden, den 15.10.2003

Öffentlich best. Vermessungsing.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung der SG Stadtplanung der Stadt Porta Westfalica durch die K4 Planungsgesellschaft mbH

K4 KUHLMANN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
D-32457 PORTA WESTFALICA
FON / FAX: 05722 / 306 87 / 27860

Porta Westfalica, den 15.10.03

SG Stadtplanung
Porta Westfalica

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 09.04.03 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Porta Westfalica, den 19.02.04

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 30.06.03 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschl. Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.07.03 ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung und die Begründung haben vom 14.07. bis zum 22.07.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich. ausgelegen.

Porta Westfalica, den 19.02.04

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.03 als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den 19.02.04

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 19.02.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist damit am 19.02.04 rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den 19.02.04

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom wird bescheinigt.

Porta Westfalica, den

Stadt Porta Westfalica
der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141)

§ 4 DER GEMEINDEORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1986 (GV NW S. 475)
ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.06.1998;

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTUCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG–BAUNVO)
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990
ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL I S. 466)

BAUORDNUNG FUR DAS LAND NORDRHEIN–WESTFALEN –LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)–
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO) VOM 18.12.1990 (BGBL I S.58)

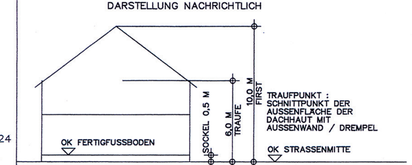
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9(1) BAUGB UND § 86 BAUONW

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- VORGÄRTEN (FLÄCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN) GEM. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE IM BEREICH DER LÄRMSCHUTZANLAGE (ERHALT BESTANDSGRÜN)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINFLÜSSE IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZANLAGE) GEM. § 5 ABS. 2 NR. 6 UND ABS. 4 BAUGB
- BEREICH OHNE EIN– UND AUSFAHRT GEM § 9 ABS. 1 NR. 4, 11 UND ABS. 6 BAUGB
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GEM § 19 BAUNVO
- (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) GEM § 20 BAUNVO
- o OFFENE BAUWEISE GEM. § 22(2) BAUNVO
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- ZD ZELTDACH
- MD MANSARDDACH
- TH TRAUFHOHE
- FH FIRSTHOHE
- 12.00 ABSTANDE, BREITEN IN .....M
- UNTERIRDISCHE FERNGASLEITUNG NR.6 DER RUHRGAS AG, ESSEN
- DN 500, MIT BETRIEBSKABEL, BLATT 275–276, SCHUTZSTREIFEN 8.00 M

ERLÄUTERUNGEN

- 7 HAUSNUMMER
- 772 FLURSTUCK
- FLURSTUCKSGRENZE
- RADIEN
- GESTRICHELTE LINIEN : DARSTELLUNG NACHRICHTLICH



BESTANDTEILE DIESER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 SIND : DIESER PLAN EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 IST DIE BEGRÜNDUNG BEIGEFUGT.