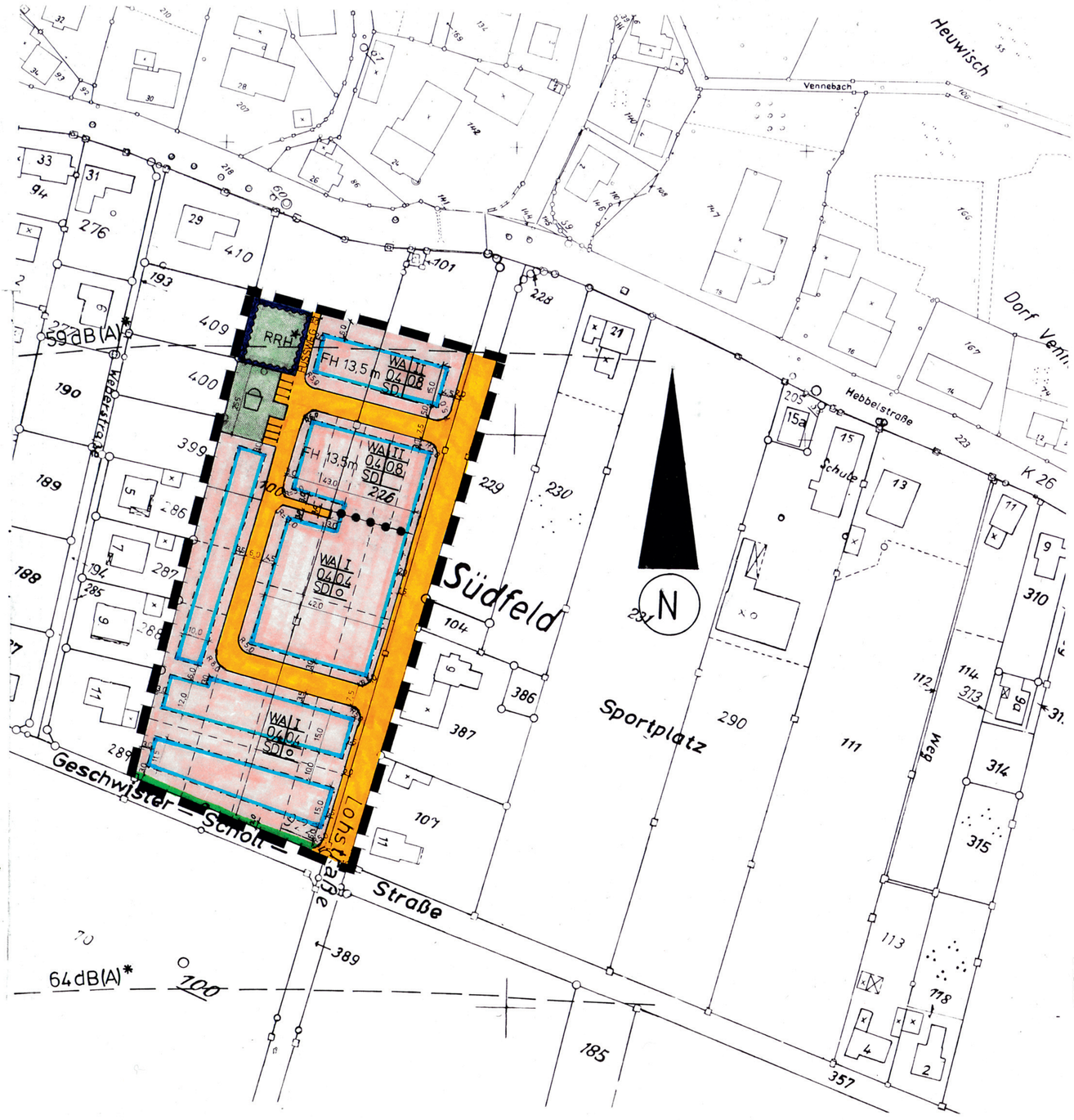
BPl.-Nr. 38
„Vennebeck, Lohstrasse"



Textliche Festsetzungen
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude.
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festsetzungen nach Bauordnung NW (BauONW)

Dächer
In den Wohngebieten sind für die Hauptgebäude und Garagen nur geneigte Dächer zulässig (Garagen mindestens 15 Grad). Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,50 m vom Giebel entfernt sein. Als Dacheindeckung sind naturrote, ziegelrote Ziegel und Pfannen zugelassen (RAL 3001-3003 z.B.).

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

Drempelhöhen
Die Drempelhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenfläche von OK Rohdecke bis OK Sparren, sie darf 0,80 m bei I-geschossiger Bauweise nicht übersteigen.
Über dem II. Geschoß ist kein Drempel mehr zulässig.

Sockelhöhen
Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstücke tiefer als das angrenzende Verkehrsflächenniveau liegen.

Geschoßhöhen
Vollgeschosse mit einer Höhe von mehr als 3,00 m werden als 2 Vollgeschosse berechnet.

Firsthöhen
Die Bestimmung der Firsthöhe ergibt sich aus dem natürlichen Geländeverlauf

Schutz vor Grundwasser
Es ist damit zu rechnen, daß der Grund- bzw. Schichtwasserspiegel über das Niveau der Kellersohle hinaus ansteigen wird. Es ist die Ausbildung des Kellergeschosses als geschlossenes System (z.B. Grundwasserwanne) notwendig.

Schallschutz
Entlang der West-, Süd- und Ostseiten der geplanten Bebauung (Gebäudeseiten) sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, daß die erforderlichen Schalldämm-Maße "erf.Rw res" = 35 dB(A) erreicht werden. Entlang der Nordseiten (Gebäudeseiten) sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, daß die erforderlichen Schalldämm-Maße "erf.Rw res" = 40 dB(A) erreicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf das Erd- und Obergeschoß bzw. auf das Dachgeschoß.
Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer nach Norden zu orientieren.

Private Freiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen.
Aus ökologischen Gründen sind bei PKW-Stellplätzen,

Zufahrten, Zuwegungen und Fahrgassen nur Befestigungen zulässig, die keinen höheren Abflußbeiwert als 0,8 haben - z.B. Betonverbundpflaster.

Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden. Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken vorzusehen. Folgende Arten sind möglich: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus).

Ausnahme: Stellplätze und Zufahrten

Massive Mauersockel bis 0,60 m Höhe über Geländeniveau sind zulässig.
Pro Grundstück ist je angefangene 250 m² der Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides	2 x v	150/200
Bergahorn	Acer pseudo-platanus		"
Rotbuche	Fagus sylvatica		"
Stieleiche	Quercus robur		"
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		"
Vogelkirsche	Prunus avium		"
Esche	Fraxinus excelsior		"

Baumarten 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	2 x v	125/150
Hainbuche	Carpinus betulus		"
Eberesche	Sorbus aucuparia		"
Wildbirne	Pyrus communis		"
Eibe	Taxus baccata		70/80

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	2 x v	60/100
Hartriegel	Cornus sanguinea		"
Weißdorn	Crataegus monogyna		"
Stechpalme	Ilex aquifolium		60/80
Schlehe	Prunus spinosa	2 x v	60/100
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		"
Hundsrose	Rosa canina		"
Hasel	Corylus avellana		"
Liguster	Ligustrum vulgare		"

Im öffentlichen Straßenraum sind im Abstand von 10 m hochstämmige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
Folgende Baumarten sind möglich:
H 14/16 StU Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior).

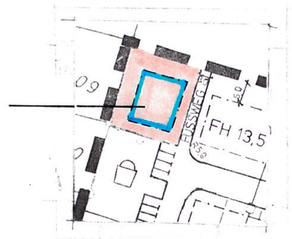
Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Sträuchern sind Zufahrten zulässig.

* 64 dB(A) = maßgeblicher Außenlärmpegel

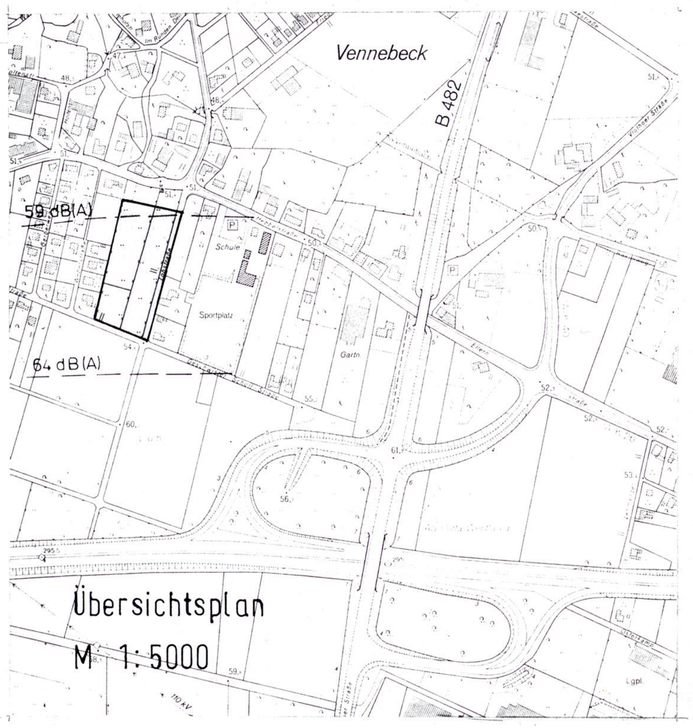
Hinweise:
1. "Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 4800 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten".
2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9012, 3000 Hannover 1, Dienststelle PIL4, Tel.: 0511/677-6954, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
3. Die Tiefbauarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen, sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.
4. Gemäß CO_2-Konzept der Stadt Porta Westfalica sind Baukörper möglichst so auszurichten, daß eine passive oder aktive Sonnenenergienutzung gegeben ist."
5. Das Plangebiet liegt ca. 300 - 450 m nördlich der A 2. Der sechsspurige Ausbau der A 2, einschließlich der damit verbundenen Lärmschutzeinrichtungen (siehe Begründung Pkt.: 10.8 Lärmschutz), ist vorgesehen. Bis zur Fertigstellung ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Es wird empfohlen, die Baukörper so zu konzipieren, daß die Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) nicht lärmzugewandt angeordnet werden.

* Ausnahme:

Sofern die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens (RRH) nicht notwendig ist, kann eine Bebauung gemäß nachfolgender Festsetzung erfolgen:



Schalleinwirkungen auf das Plangebiet



FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BAUGB UND § 86 BAUONW								
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUGESTALTUNG NACH BAUONW: FIRSTHÖHE		WEITERE FESTSETZUNGEN DACHFORM/DACHNEIGUNG	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	WA	II	0,4	0,8	13,5m		SATTELDACH	30°-45°
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA	I	0,4	0,4			SATTELDACH	35°-48°
GRÜNFLÄCHE, KINDERSPIELPLATZ								
VERKEHRSFLÄCHE								
BAUGRENZE								

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Sträuchern

RRH — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
RRH = REGENWASSERRÜCKHALTE-BECKEN

ERLÄUTERUNGEN
- 122 HÖHENLINIEN
- FLURGRENZE VORHANDEN
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- 12 VORHANDENE WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- × VORH. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

ÄNDERUNGEN
ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG AUF EINWENDUNG VON

1. BESTANDTEILE DIESES BEBAUUGSPLANES SIND:
1.1 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
2. BEIGEFÜGT SIND DIESEM PLAN:
2.1 BEGRÜNDUNG

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

STADT PORTA WESTFALICA

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "Vennebeck, Lohstrasse"

M 1:1.000

GEMARKUNG VENNEBECK
FLUR 6 TLW.

DIE DARSTELLUNGEN DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTER-NACHWEIS ÜBEREIN ~~MINDEN~~, PETERSHAGEN DEN ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST ~~MINDEN~~, PETERSHAGEN DEN ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.	DER PLAN IST ENTWORFEN UND ANGEFERTIGT AM VON STADTPLANUNGSAMT 61 PORTA WESTFALICA	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DER STADT PORTA WESTFALICA VOM 30.10.1995 AUFGESTELLT WORDEN. PORTA WESTFALICA, DEN 19.06.1996 BÜRGERMEISTER	DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3(2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT VOM 20.11. BIS 22.12.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. PORTA WESTFALICA, DEN 18.06.1996 STADTDIREKTOR i.V.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER STADT PORTA WESTFALICA AM 22.04.1996 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN: PORTA WESTFALICA, DEN 19.06.1996 BÜRGERMEISTER	~~DIESER BEBAUUNGSPLAN IST~~ GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT WORDEN. SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN ~~VOM~~ ANZEIGEFREIHEIT GEMÄSS § 2 ABS. 6 BAUGB-MASSNAHMEN ~~DETMOLD~~ ~~AZ~~ ~~DER REGIERUNGSPRÄSIDENT~~	DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM. § 12 DES BAUGB ERFOLGTE AM 20.06.1996 DER PLAN LIEGT AB 20.06. 1996 ÖFFENTLICH AUS. PORTA WESTFALICA, DEN 20.06.1996 STADTDIREKTOR i.V.	DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM ~~BEBAUUNGS~~-PLAN VOM WIRD BESCHEINIGT. PORTA WESTFALICA, DEN 19.06.1996 STADTDIREKTOR i.V.

RECHTSGRUNDLAGEN
§§ 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 08.05.1993 (BGBl. I S. 622)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BGBl. I S. 889), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466)
LANDSCHAFTSGESETZ (LG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26. JUNI 1980 (GV. NW. S. 734), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 19. JUNI 1994 (GV. NW. S. 413)
§ 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17.10.1994 (GV. NW. S.666)
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES INVWoBauLG VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
§§ 79 UND 81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG (~~BauO NW~~) VOM 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 BER. S. 532), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.06.1989 (GV. NW. S. 432)
PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 883)