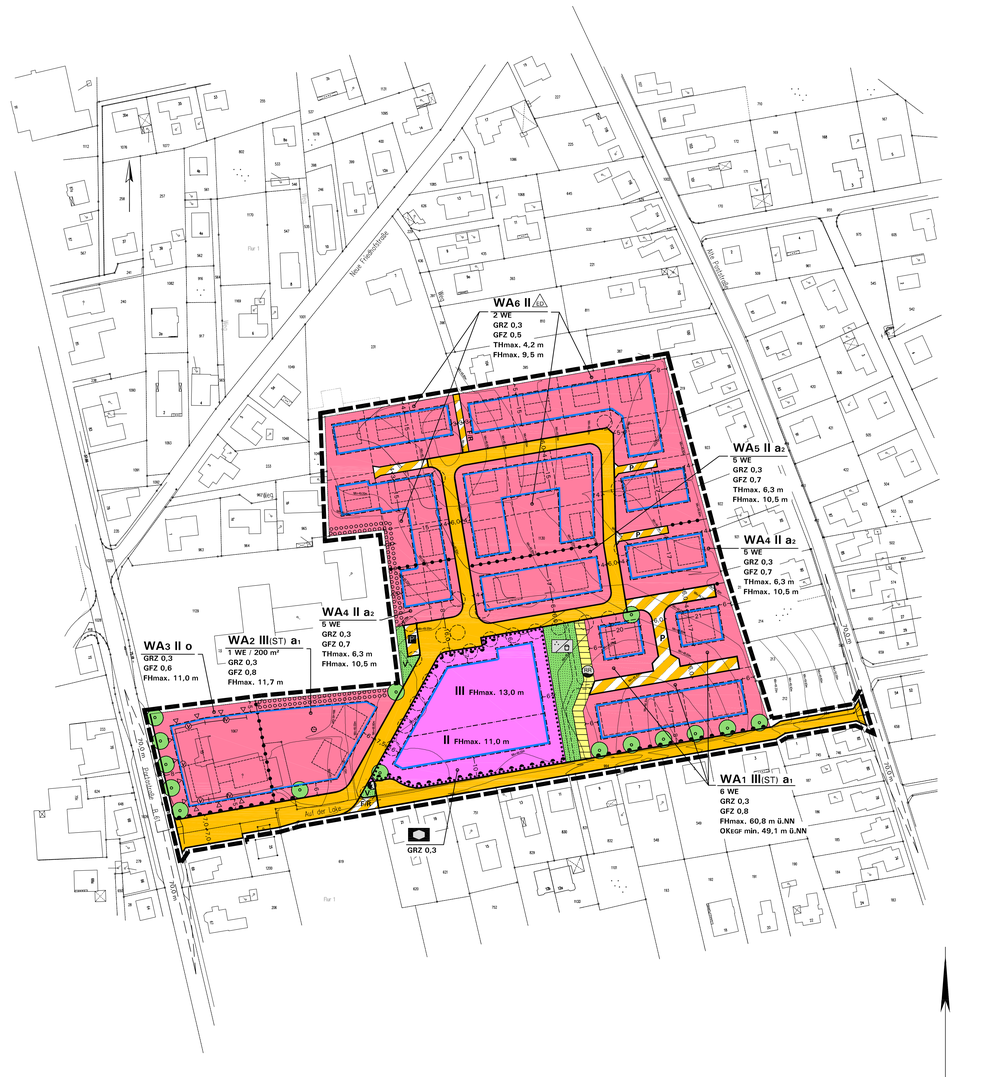
STADT PORTA WESTFALICA:

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "Auf der Lake"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Porta Westfalica, den .... Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Porta Westfalica, den .... Der Bürgermeister	Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Porta Westfalica, den .... Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10(1) BauGB mit seinen plannungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Porta Westfalica, den .... Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ....., ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10(4) BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten. Porta Westfalica, den .... Der Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist – i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) – geometrisch eindeutig. ....., den .... i.A. .....

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Präambel und Rechtsgrundlagen

Präambel:
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498), hat der Rat der Stadt Porta-Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Porta-Westfalica, den .....

gez. ..... (Siegel)
Der Bürgermeister

Weitere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlagen:
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV ´90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615)

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO 1990

WA

WA1 / WA6 — 6 WE / 2 WE

GFZ 0,6

GRZ 0,3

II

FHmax 9,5 m

THmax 4,2 m

FHmax 60,80 m ü.NN

OKEGF 49,10 m ü.NN

o

a1 / a2

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, siehe Text D.1.1 (Teilflächen WA1 - WA6 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert)

1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. maximal 6 oder maximal 2 Wohnungen in den Teilbereichen WA1 bzw. WA6 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe Text D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB)

2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,6

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 2
- Sonderfall WA1/WA2: 3. Vollgeschoss mit baugestalterischer Staffelung, siehe Text E.1.4

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe *Oberkante Fahrbahnmitte Erschließungsstraße* (siehe Text D.2):
- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), z.B. 9,5 m
- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut, vgl. auch D.2.2 zum Sonderfall Staffelgeschoss), z.B. 4,2 m
- Sonderfall WA1: max. zulässige Firsthöhe in Meter ü.NN (Text D.2)

2.5 Höhenlage baulicher Anlagen im WA1 (§ 9(3) BauGB): Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden mind. 49,10 m ü.NN (Text D.2)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise (siehe Text D.2.3)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

4.1 Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke, hier Altenpflege- und Altenhilfestation

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.2 Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- privater Stichweg
- öffentlicher Parkplatz
- Fuß-/Radweg

5.4 Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Notzufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Parkanlage mit Spielplatz (Wegeführung unverbindlich als Hinweis)
- Verkehrsgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB):

7.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):
- Standortheimische Bäume, siehe Text D.4.1
- Standortheimische Heckenpflanzungen, siehe Text D.4.3

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9(1) BauGB

8.1 Sichtdreiecke, siehe Text D.3.2

8.2 Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

8.3 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

8.4 Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen im WA3, an denen bei Lärmpegelbereich IV/V Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes

8.7 Maßangaben in Meter, z.B. 3 Meter

C. Kartengrundlage und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorgeschlagene Baumpflanzungen

Höhenlinien gemäß Datenbestand des Ing.Büros Kuhlmann, Porta-Westfalica (Daten sind für spätere Detailplanung zu überprüfen)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen als Ausnahme nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den folgenden Teilflächen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
- **WA1:** maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- **WA4, WA5:** maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- **WA6:** maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme ggf. 1 zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
- **WA2, Sonderregelung:** In Wohngebäuden ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche des Gesamtgrundstückes im WA2 maximal 1 Wohnung zulässig (Größe WA2 etwa 2.520 m² / 200 m² = 12,6 = maximal 13 Wohnungen).

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen, Bauweise

2.1 Ermittlung der GFZ im WA4 und im WA5 (§ 20(3) BauNVO): Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die GFZ im WA4 und im WA5 mit anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
a) Bezugshöhe ist im Plangebiet (ohne WA1) die ***Oberkante Fahrbahnmitte*** **(Endausbauhöhe)** der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage). Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Als Bezugshöhe für Gebäude auf Hinterliegergrundstücken gilt analog die *Oberkante Fahrbahnmitte* in Höhe des Mittelpunktes zwischen den Grenzpunkten des privaten Stichweges mit der Planstraße.
b) Ausnahme WA1, Bezugshöhe in Meter über NN: Für bauliche Anlagen wird die Höhenlage OKEGF (Oberkante Erdgeschossfußboden) gemäß § 9(3) BauGB mit mindestens 49,10 m ü.NN festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,70 m über dieser Höhe (= 60,80 m ü.NN).
c) Definition der Traufhöhe für den Sonderfall Staffelgeschoss: Für Staffelgeschosse gemäß § 2(5) Satz 2 BauO NRW gilt als Traufhöhe der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand der Vollgeschosse einschließlich massiver Brüstungsmauern als Fortsetzung der Außenwände (z.B. als Absturzsicherung bei Freisitzen). Geländer und zurückgesetzte Brüstungen werden nicht angerechnet.

2.3 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, die Gebäudelänge wird jedoch begrenzt:
- a1: Gebäudelänge im WA1 und WA2 maximal 18 m.
- a2: Gebäudelänge im WA4 und WA5 maximal 15,5 m.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO), Zufahrten, Sichtdreiecke

3.1 Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind gemäß § 23(5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen errichtet werden. Im WA1 und im WA6 reicht vor Carports ein reduzierter Mindestabstand von 3,0 m aus.
Zu seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) ist mit Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

3.2 Anschluss an Verkehrsflächen, Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB im WA3: Zu-/Ausfahrten von Stellplatzanlagen mit bis zu 8 Stellplätzen ausschließlich für im WA3 errichtete Wohnnutzungen können zugelassen werden.

3.3 Sichtdreiecke: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehinderndem Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).

4. Pflanzvorschriften und Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung und fachgerechter Erhalt standortgerechter und heimischer Bäume gemäß Planeintrag: Stammumfang mindestens 14-16 cm, von den Standorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3m abgewichen werden (zur Artenwahl siehe Hinweise).

4.2 Begrünung von ebenerdigen Pkw-Sammelanlagen: Sammelstellplätze mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 14-16 cm pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Pflanzungen sind zwischen und/oder direkt angrenzend an die Stellplätze in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht vorzunehmen und zu unterhalten. Bereits gemäß Nr. 4.1 festgesetzte Bäume können angerechnet werden, sofern die Stellplätze unmittelbar an die Pflanzscheiben/-streifen angrenzen.

4.3 Heckenpflanzungen: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke; mindestens 2-reihig, mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen.

4.4 Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze je Baugrundstück: Je Baugrundstück sind pro 250 m² Grundstücksgröße mindestens ein Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und fachgerecht zu erhalten (zur Artenwahl siehe F. Hinweise). Pflanzungen nach den Nummern 4.1-4.3 können angerechnet werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a(3) LWG):
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138, Versickerung möglichst über naturnah zu gestaltende Mulden, zu Gebäuden und Nachbargrundstücken sind ausreichende Abstände einzuhalten).

5.2 WA3, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier: Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen im WA3, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr erforderlich sind. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). An den mit den Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind bei Sichtbeziehung zur Portastraße jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Bauschalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8ff., wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Geringere Schallschutzmaßnahmen können bei Nachweis einer ausreichenden (Teil-)Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper zugelassen werden (Ziel: Innenschallpegel nachts für Schlafräume und Kinderzimmer Li ≤ 30 dB(A)).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, vorbehaltlich der Zuordnung einzelner Festsetzungen zu den WA-Teilflächen oder/und zu den Baugrundstücksflächen.

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW in den WA
(Hinweis: die Festsetzungen Nr. 1 gelten nicht für die Gemeinbedarfsflächen)

1.1 Fassadenmaterial in allen Teilflächen des WA:

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot, weiß und sandsteinfarbig;
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Bretttruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluss für ganzvergleaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Unzulässig sind hierbei:
- 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.

1.2 Dachgestaltung, z.T. differänziert in den Teilflächen des WA:

Zulässig sind:
- Als Dachform: Satteldach (auch mit Krüppelwalm), Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
- Neigung der Dachflächen:
  - WA3, WA4, WA5, WA6: Dachneigungen von 30° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden.
  - WA1, WA2 sowie zusätzlich im WA4, WA5: Dachneigungen von 20° bis 25°.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert, aber nicht glasiert sein; ausgeschlossen sind zudem Edel- und Kristallengoben.
- Flächen für erneuerbare Energien.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die maximale Länge der Dachaufbauten darf ½ der Gebäudelänge 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:
- Einhüftige Pultdächer;
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

1.3 Sockelhöhe in allen Teilflächen des WA:

Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO (= Oberkante Straßenmitte, siehe D.2) und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

1.4 Sonderregelung im WA1, WA2: zurückgesetzte Außenwände im 3. Vollgeschoss

Die Außenwände des bauplanungsrechtlich zulässigen 3. Vollgeschosses sind gegenüber den Außenwänden des 2. Vollgeschosses auf drei Seiten um mindestens 0,75 m und auf der vierten Seite um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind nur Abschnitte für notwendige Treppenhäuser und für Fahrstühle.

1.5 Werbeanlagen in allen Teilflächen des WA:

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. Je wirtschaftliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Höhe der Werbeanlagen am Gebäude: maximal bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG.
Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

2. Stellplätze und ihre Zufahrten, Standplätze für Abfallbehälter, Freiflächen und Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 4 BauO NRW im gesamten Plangebiet:

2.1 Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:
- Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 hat, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen; Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von umgerechnet 270 l/s je ha versickern können.

  Hinweise: Dies o.g. Versickerungsfähigkeit wird in der Regel nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden. Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist aber 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.

2.2 Mülltonnen und Container, Anlage privater Freiflächen:

Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

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 allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (Endausbauhöhe), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW:

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Hinweis auf die Vorbelastungen der Bauflächen durch Immissionen:
- **WA3 an der Portastraße:** Das Baugrundstück ist durch Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Portastraße vorbelastet. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Festsetzung D.5.2) wird dieser Situation Rechnung getragen. Schlafräume und Kinderzimmer sollten grundsätzlich nicht zur Portastraße ausgerichtet werden.
- **WA2, WA4, WA6, Baugrundstücke an der Grenze zum Flurstück 1129:** Die Baugrundstücke grenzen an den Garten- und Landschaftsbaubetrieb an, der im Rahmen der bestehenden Gemengelage mit benachbarter Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme verträglich ist und Bestandsschutz genießt. Die neu hinzukommende Wohnbebauung hat diese Gemengelage ebenfalls als *Vorbelastung* im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Es besteht kein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese".

2. Bombenblindgänger und Attlasten: Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, das Ordnungsamt der Stadt Porta-Westfalica und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Tel. 05231/71-0) sind umgehend zu benachrichtigen. Attlasten sind im Plangebiet nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises (Tel. 0571/807-0) unverzüglich zu verständigen.

3. Bodenfunde: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta-Westfalica oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36 in 33631 Bielefeld (Tel. 0521/5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. **Das Amt für Bodendenkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten schriftlich unter Angabe der ausführenden Firma von den Erdarbeiten zu benachrichtigen.**

4. Grund- und Niederschlagswasser: Als Absicherung gegen ggf. schwankenden und u.U. höheren Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhälse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das jeweilige Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
Jeder Bauherr hat die Versickerungsanlagen mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und von dort genehmeigen zu lassen.

5. Pflanzliste, standortheimische Gehölze für Pflanzmaßnahmen:

- **Baumarten I. Ordnung:**

Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudo-platanus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Sandbirke	Betula verrucosa
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur	heimische Obstbäume (Regionalsorten)	
Vogelkirsche	Prunus avium		
Winterlinde	Tilia cordata		

- **Baumarten II. Ordnung:**

Berberitze	Berberis vulgaris	Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana	Purpurweide	Salix purpurea
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna
div. Beerenobst			

- **Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, Auswahl:**

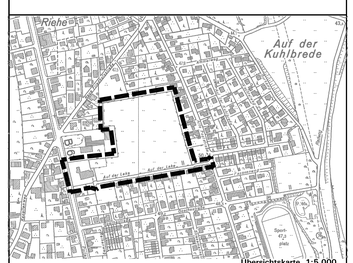
Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tric.

Fachgerechte Gehölzpflege ist - auch bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen - zulässig. Gehölze können auch unter die Hochstämme und als Schnitthecke gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen ist von einem Pflanzabstand von ca. 10 m auszugehen. Bei den Hochstämmen wird von einheimischen Laubbäumen mit einem voraussichtlichen Kronendurchmesser von mehr als 6 m 30 Jahre nach Anpflanzungszeit ausgegangen.

Kreis Minden-Lübbecke

STADT
PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 54
„Auf der Lake"



Maßstab: 1:500 Planformat: 123 cm x 82 cm Nord
0 50 100 m

Bearbeitung:
Stadt Porta Westfalica, Sachgebiet Stadtplanung
Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Nagelmann Tischmann, Berliner Straße 38,
33378 Rheda-Wiedenbrück

Satzung
März 2008

Gezeichnet: Be/Pr
Bearbeitet: Ti

Stand: 05.03.2008 - Satzung