## Festsetzungsplan M. 1: 500




## Festsetzungen gemäß BauGB bzw. BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als "Gemeinbedarfsfläche" bzw. "Allgemeines Wohngebiet - WA" festgesetzt. Zulässig im Bereich WA 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 u. sportliche Zwecke.

gemäß § 9 (1) BauGB i.v.m. § 1 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

| | Traufhöhe | Firsthöhe | Geschossigkeit | Baukörperlänge | Dachneigung | Wohneinheiten |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WA 1: | 4,50 m | 9,00 m | max. I | max. 25 m | 20 – 45 ° | max. 2 WE / Haus |
| WA 2: | 6,50 m | 10,50 m | max. II | max. 25 m | 20 – 45 ° | max. 4 WE / Haus |
| WA 3: | 6,50 m | 10,50 m | max. II | max. 25 m | 20 – 45 ° | max. 4 WE / Haus |
| WA 4: | 4,50 m | 9,00 m | max. I | - - - | 20 – 45 ° | max. 2 WE / Haus |
| WA 5: | 4,50 m | 9,00 m | max. I | - - - | 20 – 45 ° | max. 2 WE / Haus |
| WA 6: | 10,00 m | 13,00 m | max. III | - - - | 0 – 45 ° | - - - |
| WA 7: | 10,00 m | 13,00 m | max. III | - - - | 0 – 45 ° | - - - |
| Gemeinbedarfsfläche: | 10,00 m | 12,00 m | - - - | - - - | - - - | - - - |

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO

**Baugrenzen**

Im Bereich WA 2 ist auf den Süd-, Ost und Westseiten der Gebäude eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten) wie Balkone, Erker, Loggien oder Terrassen bis max. 2 m zulässig.
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Bezugshöhe für Gebäude angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist Oberkante Straßenmitte nach fertiggestelltem Endausbau, gemessen in Gebäudemitte, senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage.
Die Bezugshöhe für Gebäude auf über privaten Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist Oberkante des fertig ausgebauten Privatweges.
Die Firsthöhe (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 Sparren sowie der Oberkante der Bezugshöhe über NN an. Als Sockelhöhe sind max. 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.
gemäß § 9 (3) BauGB bzw. § 18 BauNVO

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gem. Planzeichen gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gem. Darstellung der Anlage der Textlichen Begründung dieses Bebauungsplans als Retentions- und Renaturierungsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Festlegung der Bepflanzung werden folgende Pflanzabstände und -sorten festgesetzt:
*Abstände der Pflanzungen:* Einachsige Bepflanzung der Uferseite, Pflanzabstand längs zum Bachlauf i.M. 15,00 m oder gleichwertig.
*Arten der Pflanzungen:* siehe Plandarstellung/Pflanzliste

**Immisionsschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Parkplatz nur während der Tageszeit zwischen 6.00 h und 22.00 h zulässig.
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Ausnahmen und Befreiungen**

Die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage bis 80m² Größe ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
gemäß § 31 BauGB

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

über die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß BauO NW

**Geltungsbereich** gemäß § 9 (7) BauGB

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

**Fassadenmaterial** gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

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 Bretttruktur 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.

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** gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

Zulässig sind:
- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach, in WA 6 auch Flachdächer;
- Neigung der Dachflächen von 20° - 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Im Bereich WA 3 sind auch konventionelle Flachdächer zulässig.
- Dachneigungen der Garagen, Carports u. Nebengebäude mit Flachdach (auch begrünt) und geneigte Dächer von 0° bis 45°
- 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 ( Gauben, Erker auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°

**Werbeanlagen** gemäß § 86 (1) 1. BauO NW

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 1,0 m über dem Fußboden im 1.OG. Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

**Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

- Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien
- 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 öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die Breite der Grundstückszufahrt darf 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahnen) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflusswert als 0,8 haben,z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis / Nachweis Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s x ha versickern können. Dies wird unter anderem nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8% beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden.

**Private Freiflächen** gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

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 Geländeniveauunterschiede 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 mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind 5 heimische Obst- oder Laubbäume oder gleichwertig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind möglich:

*Laubbäume* (2 x v 150/ 200)

| | |
|---|---|
| Traubenkirsche (Prunus padus) | Eibe (Taxus baccata) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | Hainbuche (Carpinus betulus) |

*Obstbäume*

| *Äpfel* | *Birnen* | *Süßkirschen* | *Pflaumen/Zwetschgen* |
|---|---|---|---|
| Biesterfelder Renette | Doppelte Philippsbirne | Große Schwarze | Große Grüne Reneklode |
| Dülmener Rosenapfel | Gellerts Butterbirne | Knorpelkirsche | Hauszwetschge |
| Grahams Jubiläumsapfel | Gute Graue Hedelfing. | Riesenkirsche | Wangenheims |
| Jacob Lebel | Köstl. aus Charneu | Schneiders Späte | Frühzwetschge |

*Straucharten (2 x v 60/ 100)*

| | |
|---|---|
| Hartriegel (Cornus sanguinea) | Gem. Schneeball (Viburnum opulus) |
| Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | Hasel (Corylus avellana) |
| Purpurweide (Salix purpurea) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) |
| Schneebeere (Symphoricarpos racemosus) | Liguster (Ligustrum vulgare) |

**Einfriedungen gemäß** § 86 (1) Nr. 5 BauO NW

Grundstückseinfriedungen mit einer geringeren Maschenbreite als 10 cm sind nicht zugelassen, um das Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Auf den Grundstücksflächen entlang der Grenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen in ortsüblicher Gestaltung und lebenden Hecken vorzusehen.
Entlang den Nachbargrenzen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken vorzusehen.
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gemäß festgestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen.
Sichtdreiecke : Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

## HINWEISE:

*1.1 Versickerung des Niederschlagswassers*
Gem. § 51 a LWG ist das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. gem. Bodengutachten auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (z.B. seitliche Versickerunsanlagen).
Das im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch zur festgesetzten Retentionsfläche zu leiten und gem. Bodengutachtengutachten dort abzuleiten. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

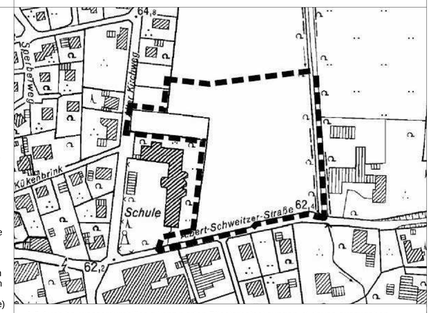
1.2 Auch bei wasserdurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher wird im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der privaten Verkehrsfläche und eine Zuführung des Wassers in die östlichen Retentionsflächen vorgesehen.
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. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (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 in 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Sollten bei den Ausschachtungen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. (Tel.: 05231/71-0)

4. Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschutzes „Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

## Übersichtsplan M. 1: 2000




# KREIS MINDEN - LÜBBECKE
# STADT PORTA-WESTFALICA

# BEBAUUNGSPLAN NR. 68
## " NÖRDLICH DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE "

PROJEKT NR.: 414
DATUM: 07.04.2014
GEMARKUNG: EISBERGEN
FLUR: 008
FLURSTÜCKE: 300 (ant.), 302 (ant.), 364, 365 (ant.)

## Ausfertigung

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 15.844 m²

Kartengrundlage: Digitale Katasterkarte

Maßstab 1 : 500

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

WA **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 (5) BauNVO

0,35 **Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. BauNVO

III **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO

4 WE **maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

o **offene Bauweise** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a **abweichende Bauweise** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

**Baugrenze** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

**Straßenbegrenzungslinie** gem . § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

**Straßenverkehrsflächen** gem . § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Flächen für Gemeinbedarf** gem. § 5 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 (5) BauNVO

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem . § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB (private Grundstückszufahrten)

F/R **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem . § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB (Fuß- und Radweg, öffentlich)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB (Überleitungsrecht Oberflächenwasser)

Ö **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem . § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB (Retentions- und Renaturierungsfläche, öffentlich)

10 Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Darstellung nachrichtlich

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung mit dem Katasternachweis (Stand: .....) übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den
Öff. best. Vermessungsing.

Planerntwurf:
K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica

Minden, den
gez. Dipl.-Ing. Kuhlmann
Stadtplaner

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgrund Beschluss des Ausschusses für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica vom ..... aufgestellt worden (öffentliche Bekanntmachung am .....)

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom Rat der Stadt Porta Westfalica am ..... als Satzung beschlossen worden.

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Porta Westfalica sowie sowie Ort und Zeit der Auslegung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.

Porta Westfalica, den
Stadt Porta Westfalica
-Der Bürgermeister-

Erschließungsträger:

S-Immobilien Entwicklungsgesellschaft
Stadtsparkasse Porta Westfalica mbH & Co. KG
Kirchsiek 5, 32457 Porta Westfalica
Tel. 0571 /806-7100
Fax 0571 /806-7101
s-immo-entwicklung@t-online.de

Planung:

K4
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
DIPL.-ING. ELMAR KUHLMANN
STADTPLANER AKNW

PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA
TEL.: 05722 / 3068
FAX.: 05722 / 27860