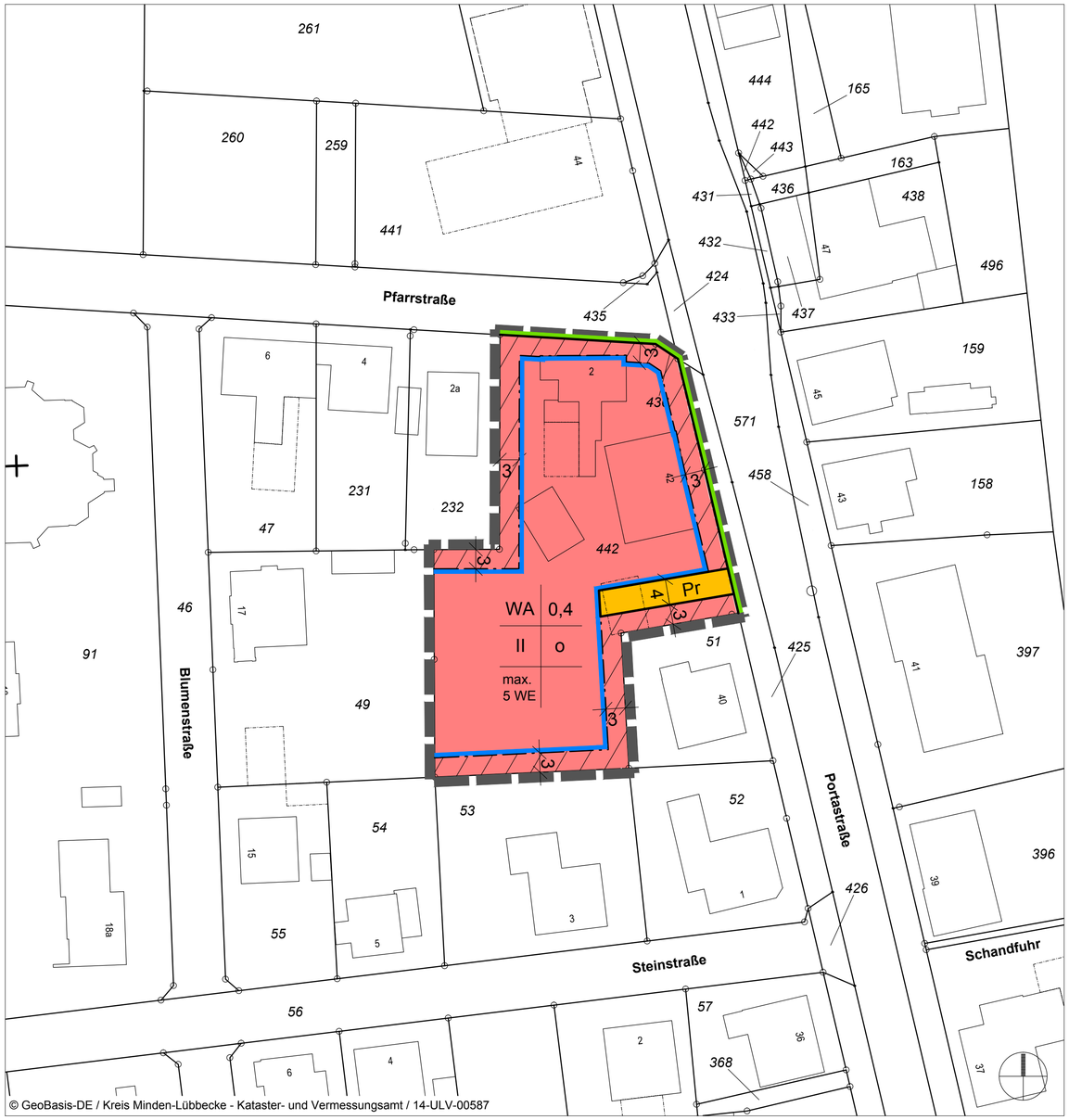
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage **Gemarkung: Barkhausen** **Flur: 4** Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 2.139 m². Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte). Maßstab 1:500	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 04.03.2015 ..... O. Schramme	Katasternachweis Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis (Stand 11.11.2014) überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, den 04.03.2015 ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 08.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Für den Bebauungsplan Nr. 73 ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.01.2015 bis zum 27.02.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.04.2015 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister	1. Ausfertigung Porta Westfalica, den __.__.____ ..... Der Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

max. 5 WE — **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Pr — **Private Verkehrsfläche**

4. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. § 9 (7) BauGB)

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze
(gemäß §§12 (1), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen bzw. zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

(2) Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume:		Sträucher:	
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stieleiche	(Quercus robur)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Sandbirke	(Betula verrucosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hasel	(Corylus avellana)
Eibe	(Taxus baccata)	Berberitze	(Berberis vulgaris)
		Liguster	(Ligustrum vulgare)

oder hochstämmige Obstgehölze.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

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

Dachgestaltung
Zulässig sind:

- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
- Neigung der Dachflächen von 30° bis 45°, begrünte Dächer auch mit Neigungen unter 30°
- Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude mind. 15°. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- Anlagen für erneuerbare Energien.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, Vorbauten), die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

- Einhüftige Pultdächer
- Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

Fassadengestaltung
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 ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente.

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) sowie verspiegelte Gläser.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

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 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

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. 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

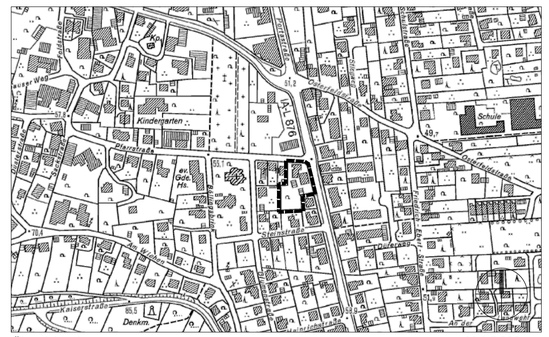
HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/ 591-8961) schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel: 02331/69273887) zu verständigen.

Bergbau
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 Bodenschatzes "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.

Baugrund
Den Baugrund bilden Hochflutablagerungen der Weserterasse sowie Flugsande über Grundmoränenresten, welche über verkarstungsfähigem Kalkstein/ Mergelstein des Jura liegen.
Bei der Baugrunduntersuchung und bei Gründungsarbeiten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
1. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen
2. Die Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich mächtig.
3. Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Kluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 73 "Pfarrstraße"

gem. § 13a BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Pfarrstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

_____
Der Bürgermeister

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung