Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI₁ — Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1. BauNVO, siehe textliche Festsetzungen mit Nummerierung

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH 90,25 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalnull

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die wie folgt definiert ist: Eine Überschreitung der Gebäudelänge bei offener Bauweise von 50 m ist zulässig.

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

wie vor, jedoch unterirdisch

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche, privat, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F — öffentlicher Fußweg / Parkfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St 1 — Zweckbestimmung Stellplätze, siehe textliche Festsetzung mit Nummerierung

4. Grünflächen

V — öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
wie vor, jedoch Fläche zur Anpflanzung und Unterhaltung einer Schnitthecke mit einer Höhe zwischen 1,20 und maximal 1,50 m.

Anpflanzen von heimischen Baumarten (z.B. Stieleiche), Stammumfang 18 - 25 cm
Zu erhaltene Einzelbäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 80

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB, siehe textliche Festsetzungen

Regenwasserkanal

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

5,00 — Maßlinie, Angaben in Metern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Mischgebiet gemäß § 6 (2) BauNVO festgesetzt.
Darin sind gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,6 festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. mit § 16 und § 18 BauNVO)
Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ist in Metern über NN (müNN) angegeben.
Als Gebäudehöhe gilt der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (Dachfirst bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind notwendige Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Sofern diese eine Gebäudehöhe von 99,55 müNN überschreiten, ist deren Zulässigkeit vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu prüfen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze (St) auf privaten Flächen sind außerhalb der Bauflächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zugelassen.
Die mit St 1 gekennzeichneten Flächen dürfen nur in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden.
Die mit St 3 gekennzeichneten Stellplätze dienen ausschließlich dem Fahrradverkehr.
Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Absetzräume müssen einen Abstand zu den öffentlichen Flächen von mindestens 1,50 m einhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Pflasterungen zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis.
Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u. a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a (2) BauGB).

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 800 m2 Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten (§§ 1a und 9 (1a) BauGB).
Die ungrenzten Flächen zur Anpflanzung sind dicht mit Baum-, Strauch bzw. Schnitthecken zu bepflanzen und dauerhaft pflegend zu unterhalten. Als Schnittheckenpflanzung wird Hainbuche empfohlen.
A. Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzung

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere
Betula verruosa	Sandbirke		

B. Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschpflanzungen

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Ilex aquifolium	Stechpalme	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rugosa	Apfelrose
Symphoricarpos racem.	Schneebeere	Corylus avellana	Hasel
Berberis vulgaris	Berberitze	Ligustrum vulgare	Liguster
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix purpuraea	Purpurweide
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere	Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salix caprea	Salweide		

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 (4) BauO NRW i.V. m. § 9 (4) BauGB

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

Dächer
Zulässig sind:
- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und Flachdach.
- Neigung der Dachflächen von 22° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 22° ausgeführt werden, ebenso Dachneigungen für Garagen und Nebenanlagen. Gebäude ab 15 m Breite dürfen nur mit Dachneigungen bis maximal 15° ausgeführt werden.
- Eindeckungen geneigter Dächer mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein. Glasierte Ziegel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht hoch glänzend sind.
- Flächen für erneuerbare Energien
- Dachaufbauten (Gauben, Erker, Zwerchgiebel) mit einer Dachneigung bis 45°. Für Dachaufbauten ist von den Außenwänden der Giebel ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Die Vorschriften gelten nicht für das Gebiet MI 4.
Unzulässig sind:
- einhüftige Pultdächer.

Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton „rot", „weiß" und „sandsteinfarben",
- Putz mit Anstrich in weißer, hellgrauer oder pastellfarbener Farbgebung, farbliche Akzente in Vollfonen sind für untergeordnete Flächen zulässig,
- 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. 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).

Aussenanlagen
Kies-, Splitt-, oder Schottergärten und die damit verbundene Abdeckungen mit Kunststofffolies sind nur untergeordnet und in begründeten Einzelfällen zulässig. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien wird als Versiegelung bewertet.

Einfriedungen
Zu den Nachbargrundstücken können neben Laubholzhecken auch Zäune aus Stahldraht oder Holz verwendet werden. Grenzmauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.
Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z.B. Igel, Amphibien etc.) sind bei Einfriedungen Durchschlupföffnungen von mind. 10 cm Durchmesser zu belassen.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des§ 13 BauO NRW sind gem.§ 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude darf max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG reichen.
Die Größe der Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 1,20 m² zulässig.
Je wirtschaftlicher Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Werbebanner für Veranstaltungen sind bis zu einer Größe von 2,50 m x 6,00 m zulässig.

Abfallbeseitigung
Abfallbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

Hinweise

1. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5200250; Fax: 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Im Bebauungsplanbereich ist mit den Überresten mittelalterlich/frühneuzeitlicher Hofbebauung zu rechnen. Um diese nicht zu zerstören, ist die vorgenannte LWL-Archäologie frühzeitig mit in die Planungen einzubeziehen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

2. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (Tel. 0571/791-250 bz. 254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

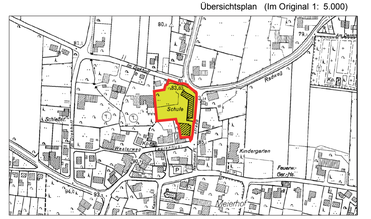
3. Solarenergie

Gemäß dem CO2-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

4. Bergrecht

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 Feldgrenzen. 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 (Im Original 1: 5.000)



Kreis Minden Lübbecke

Stadt
Porta Westfalica

Bebauungsplan Nr. 80
der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

„Alte Schule Nammen"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), i. V. m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 GV NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
- Planzeichnung und
- die textlichen Festsetzungen.

Beigefügt ist eine Begründung.

ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR

Verfahrensvermerke

Räumliche Lage

Gemarkung: Nammen
Fluren: 9 und 10
Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 7.133 m².
Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).
Maßstab 1:500

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR
Hartmut Lüdeling
Dipl. Ing. M.Sc.
Bad Meinberger Str. 1
32760 Detmold
Tel.: 05231 4536526

Detmold, den 23.05.2018

Hartmut Lüdeling

Katasternachweis

Die Darstellungen des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis (Stand: 21.08.2017) überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den __.__.____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den __.__.____

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018 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 __.__.____

Porta Westfalica, den __.__.____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ 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 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 Zustandekommen 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

_. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Planausfertigung mit dem Satzungsplan (1. Ausfertigung) übereinstimmt.

Porta Westfalica, den __.__.____

Der Bürgermeister