Übersichtsplan (Im Original 1 :5.000)



Kreis Minden-Lübbecke

STADT

PORTA WESTFALICA

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 25 "Hausberger Schweiz"

der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759) hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den ___ . ___ . _____

_____

Der Bürgermeister

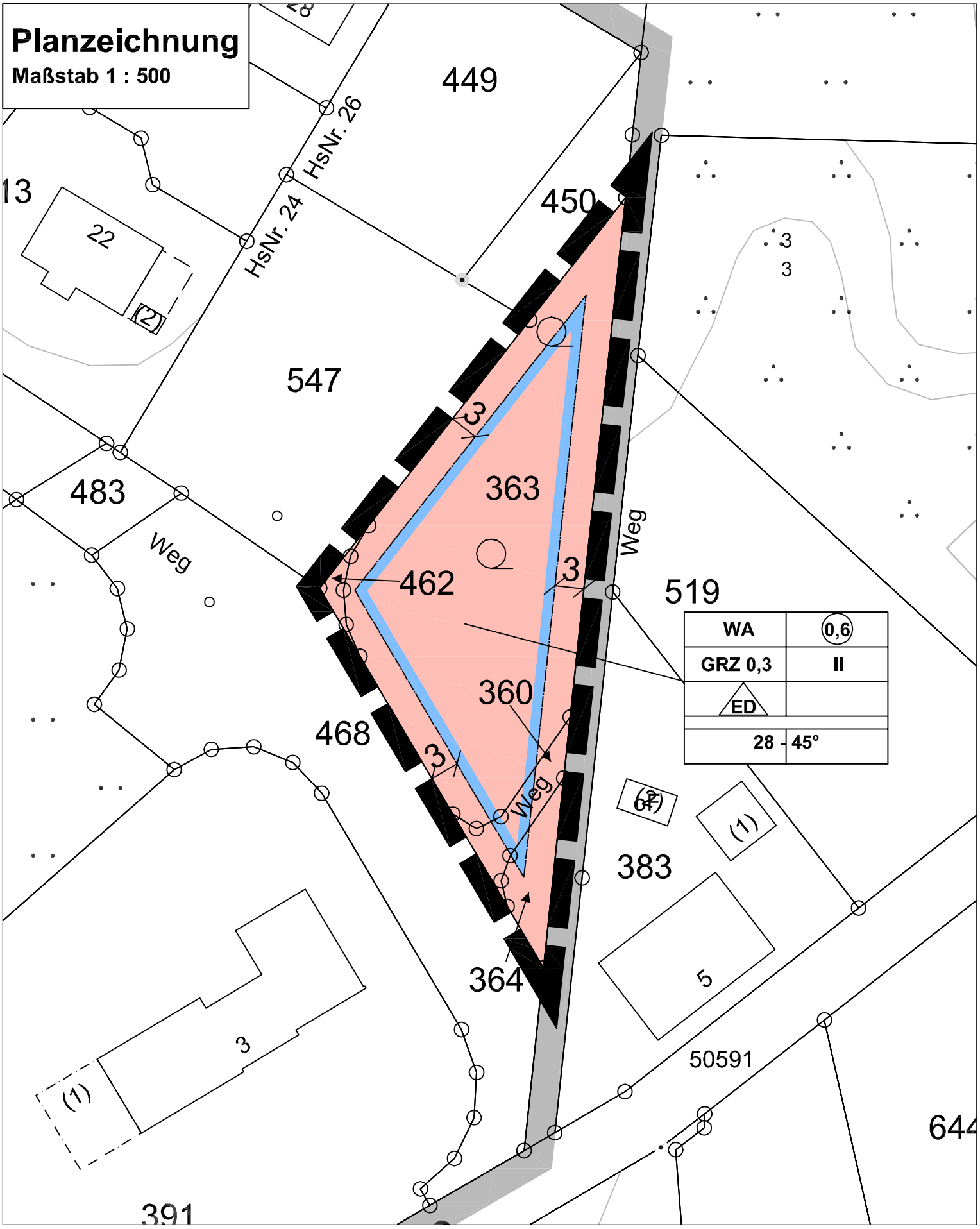
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

Nord

Stand: 27.05.2019

1 : 500


Planzeichnung
Maßstab 1 : 500
449
450
547
483
363
462
519
360
468
364
383
391
644
50591
HsNr. 24
HsNr. 26
Weg
Weg
Weg
22
(2)
3
3
3
3
3
(1)
(1)
5
WA
0,6
GRZ 0,3
II
ED
28 - 45°

Erläuterung der Planzeichen

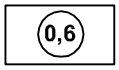
(Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



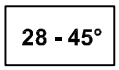
2.1 Geschossflächenzahl, Höchstmaß



2.5 Grundflächenzahl



2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Dachneigung

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

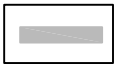


3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

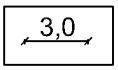
15. Sonstige Planzeichnungen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

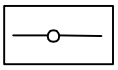


15.13 Grenze des Änderungsbereiches

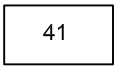


Maßlinie und Maß in Meter

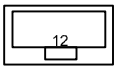
Bestandsdarstellung



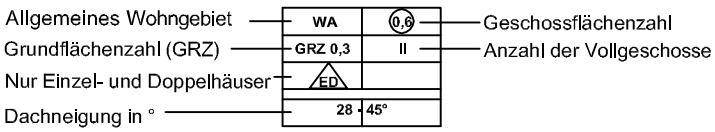
Flurstücksgrenzen / Grenzpunkt



Flurstücksnummer



Gebäude (Bestand)



Textliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVOzulässig. Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung II* ist das zweite Vollgeschoss nur zulässig, wenn es das das Dachgeschoss bildet.
2.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der
- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur um bis zu 10 von Hundert überschritten werden.
- Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung

-Entfällt, da im Änderungsbereich nicht vorhanden.-

4.2 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm, sowie 5 Sträucher aus der nachstehenden Artenliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

4.3 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

-Entfällt, da im Änderungsbereich nicht vorhanden.-

4.4 Artenliste (Auswahlliste)

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

oder hochstämmige Obstgehölze

Sträucher:

Apfelrose	(Rosa rugosa)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Eibe	(Taxus baccata)
Fingerkraut	(Potentilla fruticosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)

Hinweise

Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfund 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 dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5200250; Fax 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50, E-Mail:lwl-archarologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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 bzw. 254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

Solarenergie

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

Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Artenschutz

Sollte die Bautätigkeit im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres stattfinden, ist durch eine ökologischen Baubegleitung nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen von Tieren auf der Fläche erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigen Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(gem. § 86 (4) BauO NW)

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe

Es sind nur geneigte Ziegeldächer aus gebrannten Ton- oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot", "braun" und "schwarz" oder begrünte Dächer zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind zulässig. Die Dachneigungen müssen 28°- 45° betragen.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig.

§ 3 Sockel- und Traufhöhen

Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der vorgenannten Höhen ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche im höchsten Punkt am Gebäude. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 (1) Nr. 21 Landesbauordnung (BauO NW), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Bauunternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) BauO NW mit einer Geldbuße geahndet werden.