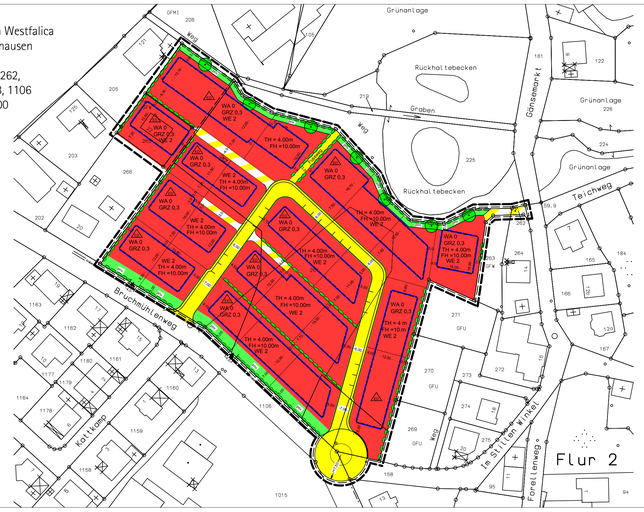
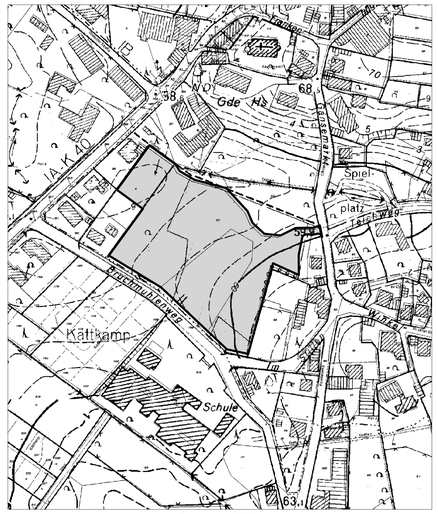
Gemeinde Porta Westfalica
Gemarkung Holzhausen
Flur 2
Flurstücke 261, 262,
265, T.a.266, 158, 1106
Maßstab: 1:1000





Maßstab 1:2000

BESCHEINIGUNGEN

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Öff. best. Vermessungsing.	Planentwurf: Architekten Bökamp Dipl.-Ing. Architekt Henning Bökamp Goethestr. 45, 32584 Löhne Löhne, den	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäss § 12 (1) des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgrund Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica vom ..... aufgestellt worden (ortsübliche 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 vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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 ..... Bürgermeister	Gemäss §10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des vorhabenbezogenen B-Planes durch den Rat der Stadt Porta Westfalica sowie Ort und Zeit der Auslegung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus. Porta Westfalica, den ..... -Der Bürgermeister-	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt. Porta Westfalica, den ..... Stadt Porta Westfalica -Der Bürgermeister-

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

Geltungsbereich

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

Fassadenmaterial

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. 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

Zulässig sind:

- Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach;
- Neigung der Dachflächen von 30° - 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden.
- Dachneigungen der Garagen, Carports u. Nebengebäude mit Flachdach (auch begrünt) und geneigte Dächer von 15° 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° Die max. Länge der Dachaufbauten darf 1/2 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

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 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.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. § 18 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.

Hinweis:
Eventuell sind unterschiedliche Traufhöhen für berg-/talseitig zur Straße anzugeben.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der jeweiligen Betzugshöhe 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.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 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 Verkehrsflächen (z.B. Gehwege) 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 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 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.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer geringeren Maschenbreite
ab 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 u. lebenden Hecken vorzusehen.
Entlang den Nachbargrenzen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken vorzusehen.
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächendarf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gemäß fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen.
Sichtdreiecke : Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehinderden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Private Freiflächen

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.

Festsetzung nach BauGB §9 (1) Nr.20

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 zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1.Ordnung (2 x v. 150/200):
- Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)

Baumarten 2.Ordnung (2 x v. 125/150):
- Sandbirke (Betula verrucosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Alt. Eibe (Taxus baccata)

Strauchar ten (Mindestgröße 2 x v. 60/100):
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hasel (Corylus avellana)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Purpurweide (Salix purea)

Strauchar ten (Mindestgröße 2 x v. 40/60):
- Johannisbeere (Ribes nigrum/alpinum)
- Fingerkraut (Potentilla fruticosa)
- Besenginster (Cytisus scoparius, m. Tb. 9cm)

Hinweis:
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 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.

Hinweis:
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-, Kurze Straße 36 in 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

----------	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
- - - - - - - - -	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
O	OFFENE BAUWEISE MAX. 25 M
0,3	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
TH	MAX. TRAUFHÖHE (gemessen von OKFF EG. bis Schnittpkt. Aussenwand / Dachhaut)
FH	MAX. FIRSTHÖHE (gemessen von OKFF EG. bis Firstpkt.)
ED	EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
▲	ZUFAHRT
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUGRENZE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
	VERKEHRSFLÄCHE PRIVAT
	GRÜNFLÄCHE
WE 2	MAX. 2 WOHNEINHEITEN/ HAUS

DIE SOCKELHÖHE WIRD GEMESSEN VON OK BEZUGSHÖHE BIS OKFF DES ERDGESCHOSSES. SIE BETRÄGT MAX. 50 CM VON STRASSENMITTE.

AUS ÖKOLOGISCHEN GRÜNDEN SIND BEI PKW-STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN, ZUWEGUNGEN UND FAHRGASSEN NUR BEFESTIGUNGEN ZULÄSSIG, DIE KEINEN HÖHEREN ABFLUSSBEIWERT ALS 0,8 HABEN.

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- ANZUPFLANZENDE, STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE MIND. II. ORDNUNG, STAMMUMFANG MIND. 14 - 16 CM. (STANDORTE KÖNNEN GERINGFÜGIG VERÄNDERT WERDEN)
- BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN WILDGEHÖLZEN UND -STRÄUCHERN LT. LISTE

HINWEISE:
DAS PLANGEBIET BEFINDET IM WASSERSCHUTZGEBIET DER ZONE III A DIE IN DER WASSERSCHUTZVERORDNUNG FESTGELEGTEN SCHUTZBESTIMMUNGEN SIND ZWINGEND EINZUHALTEN.
(SIEHE BEGRÜNDUNG) (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG VOM 05.11.1975)

GEMÄSS CO 2-MINDERUNGSKONZEPT DER STADT PORTA WESTFALICA SOLLEN GEBÄUDE SO AUSGERICHTET WERDEN, DASS EINE PASSIVE ODER AKTIVE SOLARENERGIENUTZUNG ERMÖGLICHT WIRD.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung und Erschließung von ca. 23 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Außerhalb des Vorhaben- un Erschließungsplanes gelten folgende Festsetzungen:
Zulässig sind: 1.Wohngebäude
2.die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

STADT PORTA WESTFALICA

GEM. HOLZHAUSEN, FLUR 2, FLURSTÜCKE 261, 262, 265, T.a.266, 158, 1106

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29

- Bruchmühlenweg -

AUSFERTIGUNG

STAND:	Nov. 2011			
ERGÄNZT:	28.11.2011			