Habichthorst

R6

WA | I | 70

o | 0,3

TH max. 4,50 m | ED

max. 2 WE

Alter Kirchweg

Gemarkung Eisbergen

Flur 8

N

STADT PORTA WESTFALICA

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

"HABICHTHORST"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ausfertigung 27.03.1998

Maßstab 1: 500

Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes
ist die Planzeichnung (Teil A)
und die textlichen Festsetzungen (Teil B)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C)
mit Angaben der Rechtsgrundlagen
sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA,
DELIUSSTRASSE 5

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
(gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

FH max. 9,50m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes.

TH max. 4,50m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der jeweiligen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten Ebene der Außenfassade mit der Oberkante der Dachhaut.

Sockelhöhe.
Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Als Sockelhöhe sind maximal 0,50m zulässig.

Bezugshöhen
Die Bezugshöhe für Gebäude auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke ist jeweils die Oberkante Straßenmitte der fertig ausgebauten Straße.
Die Bezugshöhe für Gebäude auf den über Privatwege erschlossenen Grundstücke ist jeweils die Oberkante des fertig ausgebauten Weges an seinem Ende.

z.B. max. **2 WE** — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
siehe Planzeichnung

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze

siehe Planzeichnung

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe



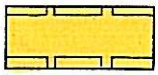
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen



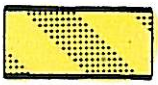
Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche



Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der angrenzenden Grundstücke

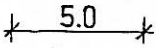
öffentliche Parkflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

4. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan



Abstände, Breiten in .... m

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) BauO NW

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "HABICHTHORST".

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in gedeckten Farben wie zum Beispiel folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR: RAL 2001 (rotorange), RAL 2002 (blutorange), RAL 3000 (feuerrot), RAL 3011 (braunrot), RAL 3013 (tomatenrot), RAL 3016 (korallenrot). Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, müssen jedoch 2,50 m vom Giebel entfernt bleiben.

§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun und in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen sowie Putz, pastellfarbig hell gestrichen und Holz in heller Farbgebung wie zum Beispiel folgender Farbtöne nach dem Farbgregister RAL 840 HR zulässig: RAL 1001 (beige), RAL 1002 (sandgelb), RAL 1013 (perlweiß),

RAL 1014 (elfenbein), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 7030 (steingrau), RAL 7032 (kieselgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7038 (achatgrau), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß), RAL 9010 (reinweiß), RAL 9016 (verkehrsweiß), RAL 9018 (papyrusweiß). Holz ist auch naturbelassen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.

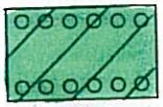
§ 5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,5 m und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

6. Grünflächen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grünordnerische textl. Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW u. §§ 8 u. 8a BNatSchG)

1. Auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung auf einer Breite von mindestens 2 m eine freiwachsende Hecke mit Laubgehölzen entsprechend der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

Pflanzenliste Heckenpflanzung

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

2. Auf den privaten Grundstücken sind die Vorgärten zu gestalten. Die hier anzupflanzenden Einzelbäume nach der Liste unter Punkt 1 sind lagemäßig entsprechend der zeichnerischen Darstellung und als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Der Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche soll 1 m nicht unterschreiten. Die Verschiebungstoleranz beträgt parallel zur Verkehrsfläche beidseitig 5,0 m. Die Bäume sollen unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und ggf. erforderlicher Stellplätze gepflanzt werden.

[illegible] sollen gärtnerisch angelegt werden. Je angefange-



2. Auf den privaten Grundstücken sind [illegible] lagemäßig entsprechende Einzelbäume nach der Liste unter Punkt 1 sind lagemäßig entsprechende Darstellung und als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Der Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche soll 1 m nicht unterschreiten. Die Verschiebungstoleranz beträgt parallel zur Verkehrsfläche beidseitig 5,0 m. Die Bäume sollen unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten und ggf. erforderlicher Stellplätze gepflanzt werden.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie zehn heimische Sträucher zu pflanzen.

- Die nach Pkt. 2 festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden.

- Besteht auf einem Grundstück ein Pflanzgebot für eine Hecke an einer Grundstücksseite nach Pkt. 1, sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen.

- Von dem Pflanzgebot kann abgesehen werden, wenn für ein Grundstück ein Pflanzgebot für eine Hecke nach Pkt. 1 an zwei Grundstücksseiten existiert.

4. Entlang der ausgebauten Straße „Habichthorst" und der Planstraße sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und erforderlicher Stellplätze im Straßenraum mindestens 8 Hainbuchen *Carpinus betulus* als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen. Im Bereich von Versorgungsleitungen ist Wurzelschutzfolie zu verwenden.

5. Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Es ist grundsätzlich ein fugenreiches Pflaster zu wählen wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen, wie z.B. Schotterrasen, Kies u.a.

6. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

7. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grünfläche:
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.).

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossillien etc. entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdekkung unverzüglich der Stadt Minden (Untere Denkmalbehörde, Tel.: 89636) oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Die Tiefbauarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen, sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bez. Regierung in Detmold zu benachrichtigen.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

10 vorhandene Gebäude mit Hausnummern

63.43 Höhenpunkte