

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hat der Rat der Stadt Petershagen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" im Ortsteil Lahde bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Darstellungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Herausgeber: Reinhold Wiegers Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Petershagen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 02 / 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

PLANVERFASSER

Entwurf und Anfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgte durch:
Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.
Stadthagen, den 12.01.2011
(Lutz Kirchner)
Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 09.09.2010 bekannt gemacht worden.
Petershagen, den 01. FEB. 2011
(Blume)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom 20.09. bis 20.10.2010 öffentlich ausgelegen.
Petershagen, den 01. FEB. 2011
(Blume)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Petershagen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" nach Prüfung der Bedenken und Antrügen in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.
Petershagen, den 01. FEB. 2011
(Blume)
Bürgermeister

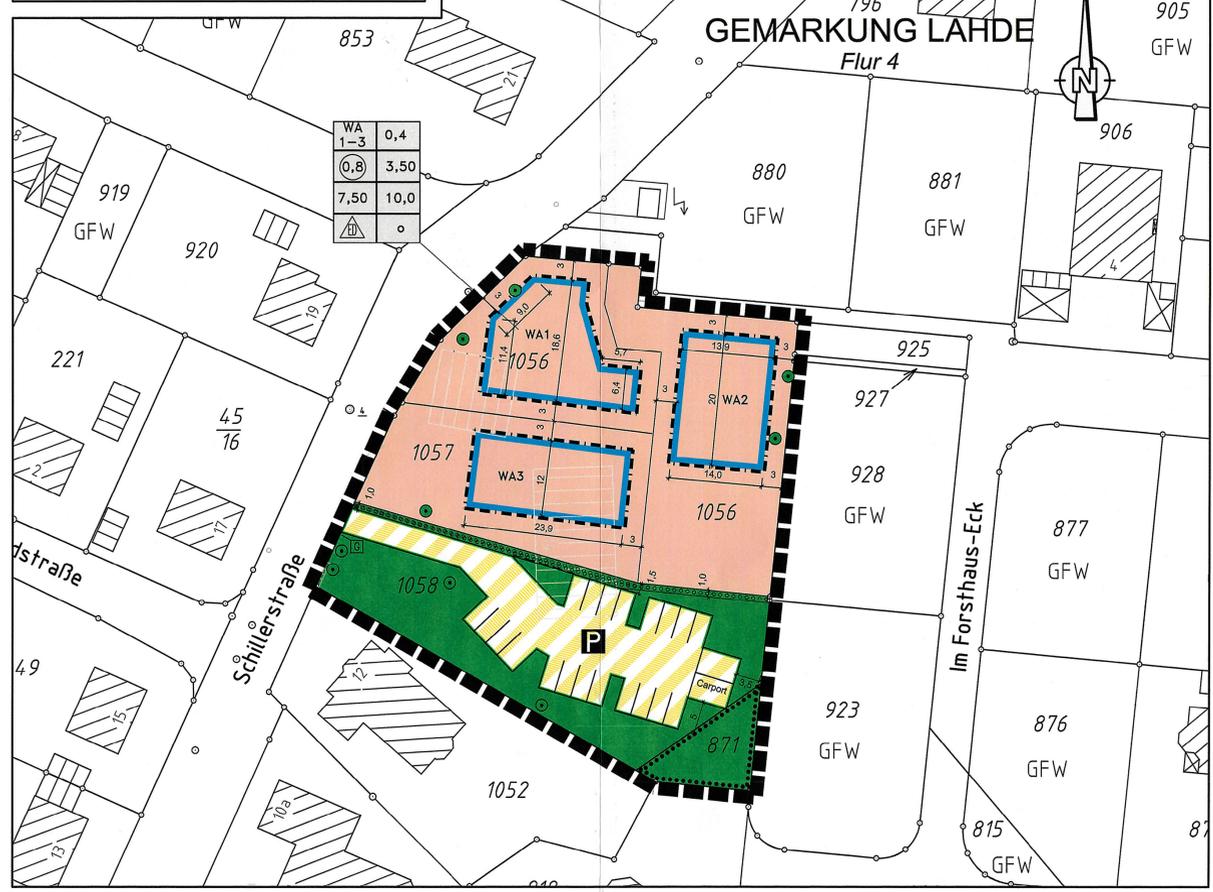
INKRAFTTRETEN / BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Petershagen, den 01. FEB. 2011
(Blume)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, - eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/oder - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.
Petershagen, den 13. FEB. 2011
(Blume)
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB)

- 1 Art und Mass der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und § 19 BauNVO)
 - 1.1 Nutzungen im WA Gebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB u. gem. § 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 2 Bauweisen, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB u. gem. § 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 6 BauO NRW)
 - 3 Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken**
 - Innerhalb der privaten Grundstücke ist je angefangene 600m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder Obstbaum sowie mind. 20 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.4.)
 - Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche ist als Abschirmung der Stellplatzanlage eine hoch wachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 4.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische mittel- bis großkronige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 4.4.)
 - Bei baulichen Maßnahmen im Umfeld der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im WA1 festgesetzten Bäume ist mit Gebäudeteilen ein Abstand zum Stamm von mind. 5,00m, bei allen anderen baulichen Maßnahmen von mind. 2,50m einzuhalten.
 - 4.3 Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.
- 4.4 Auswahl anzupflanzender Gehölzarten**

Artnamen (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung	(lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung
Großkronige Bäume		Kleinkronige Bäume / Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Malus sylvestris	Wildapfel (3. Ordnung)
Quercus robur	Silber-Eiche	Pyrus pyraeaster	Wild-Birne (3. Ordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	Pyrus communis	Holz-Birne (3. Ordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume		Cornus mas	Kornelkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Batula pendula	Sandbirke		
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere		
- 4.5 Externe Kompensationsmaßnahme**
 - Die Kompensation des Eingriffes erfolgt in der Gemarkung Friedewalde, Flur Nr. 4, Flurstück Nr. 9 (7.603 m²). Die Fläche ist zu Feuchtrundland zu entwickeln, die Funktion der vorhandenen Drainage ist hierzu dauerhaft zu verbinden (z.B. Verschließen des Drainagestrangs). Die Fläche ist extensiv zu pflegen: ein- oder max. zweischürige Mahd (1. Mahd nach dem 15.06. des Jahres). Das Mahdgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend zu entfernen. Das Düngen der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden sind untersagt.
 - Entlang der L 772 (Holzhauser Straße) ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern mit 5,00 m Abstand zu dem vorhandenen Graben anzupflanzen. Die vorhandene Zufahrt ist mit Anpflanzungen frei zu halten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,00 x 1,00 m, Qualität: v Str. 100 - 150 cm.
 - Anzupflanzende Arten: Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Salix purpurea (Purpur-Weide), Prunus padus (gemeine Traubeneiche), Corylus avellana (Hasel).
 - Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss-Schäden zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauO NRW)

- § 1 Geltungsbereich**
 - Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
- § 2 Dächer**
 - 1. Dachformen, Dacheindeckungen, Dachfarben
 - Auf dem Hauptgebäudekörper sind nur gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° zulässig.
 - Als Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune gebrannte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Nicht zulässig sind glänzend glasierte sowie edel-englasierte Materialien.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 und §19 BauNVO)

WA	0,4	Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	3,50	Geschoßflächenzahl (GFZ)	, mind. Traufhöhe (TH min.)
7,50	10,0	mind. Firsthöhe (FH min.)	, max. Firsthöhe (FH max.)
(A)	o	Einzel-, Doppelhäuser	, Bauweise offen
- 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 BauGB, §23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze, privat mit Zufahrt
- 5. GRÜNFLÄCHEN** (gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - Grünflächen, privat
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)
 - Fläche zum Erhalt Bäumen
 - Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern
 - Erhalt von Einzelbäumen
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Gedenk- / Informationstafel gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3

- Ausnahmen:**
 - Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Dachfarben sind Dachflächen mit thermischen Solaranlagen und / oder Photovoltaikanlagen sowie Grasdächer.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung der Hauptgebäudekörper sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Dachfarbe sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 30m².
 - Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung, der Dacheindeckungen sind Gartenhäuser und -hütten mit einer Grundfläche bis zu 16m².
- 2. Dachgauben**
 - Dachgauben sind als Schleppe-, Giebel-, Waln- und Zwerchgauben zulässig. Die Summe der Dachgauben darf bei Einzelgebäuden bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge, bei Doppelhäusern nicht mehr als 1/3 der einzelnen Doppelhaushälfte betragen. Maßgebend ist hierbei die Länge der Unterkante der Dachgaube.
 - Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muß mind. 1m betragen.
 - Dachgauben müssen mind. 1m Abstand von dem seitlichen Ortsgang einhalten.
 - Zwischen Dachrinne und Dachgaube müssen mind. 3 Dachsteine angeordnet sein.

§ 3 Fassaden

Als Material für die Außenwandflächen der Hauptgebäudekörper ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie Putz in den entsättigten (gebrochenen) Farbtönen von cremeweiß, grauweiß und beige zulässig. Für untergeordnete Gebäudeanteile und Nebenanlagen wie Wintergärten Erker, Eingangsüberdachungen und Carports sind Konstruktionen aus Metall, Holz, Glas sowie Kombination dieser Materialien zulässig. Fassadenumterbrechungen aus Holz oder Zink sind bis zu 30% der Fassade zulässig. Eine farbliche Gestaltung dieser Flächen ist zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Die Maximalhöhe von Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraumes beträgt 1,00m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im ausgebauten Zustand. Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

§ 5 Höhenlage baulicher Anlagen

Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 7,50m nicht unterschreiten bzw. 10,0m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt der beiden Mittelachsen des Hauptkörpers bezogen auf die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen darf die Höhe von 8,50m nicht unterschreiten bzw. 10,0 m nicht überschreiten

Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 3,50m nicht unterschreiten. Die Traufhöhe ist die äußerste Schnittkante zwischen Außenhaut und Dachhaut. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer den Anforderungen der §§ 2 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.
Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

HINWEISE

Bei Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind die Vorschriften der DIN 18 920 sowie der RAS-LP 4 zu beachten.
Aufgrund der Brandeinwirkungen an der ehemaligen Hofanlage ist bei Erdarbeiten / Fundamentabbrüchen etc. auf Auffälligkeiten (Brandrückstände, Bodenkontaminationen) zu achten. Bei Fund solcher Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutz- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Minden-Lübbecke zu informieren und das Kontaminat ordnungsgemäß zu entsorgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

Stadt Petershagen Kreis Minden Lübbecke Ortsteil Lahde

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 „Schillerstraße Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

