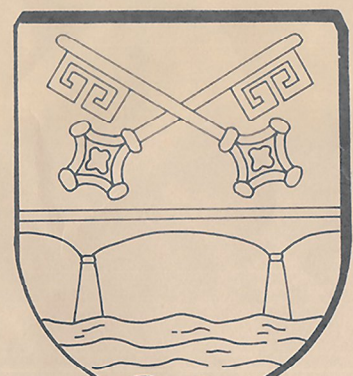
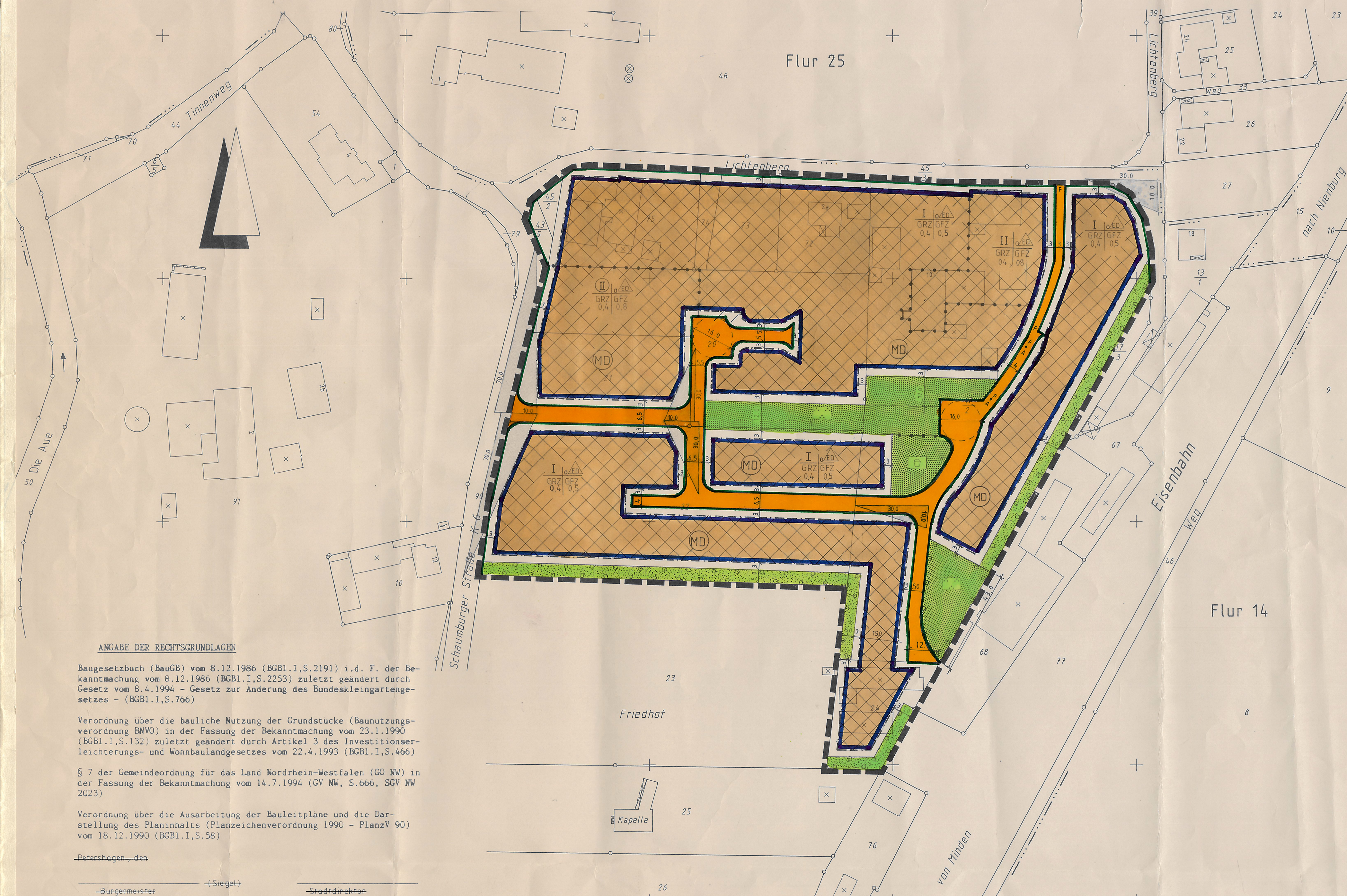




STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

"SCHAUMBURGER STRASSE"



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 - Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes - (BGBl. I S. 766)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW, S. 666, SGV NW 2023)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Petershagen, den

Bürgermeister

(Siegel)

Stadtdirektor

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung erfolgte durch
INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbaugesam
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 054 07/8 80 - 0 • Fax: 8 80 88

Wallenhorst, den 19.12.1994

Eversmann

Minden, den 21.3.1994

Reinhold Geier
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Petershagen, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 (i.V.m. § 30 Abs. 2) BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 766) durch Beschluss des Rates der Stadt vom 14.12.1992 aufgestellt worden und am 26.09.1994 von Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den 14. 2. 1995
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 766) in der Zeit vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 14.10.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Petershagen, den 14. 2. 1995
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 766) und § 7 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW, S. 666, SGV NW 2023) und dem Text vom Rat der Stadt am 19.12.1994 als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 14. 2. 1995
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) am 24.10.94 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13.10.94

Detmold, den 13.10.1994
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

A.z.: 85.2111-607/K.3

Die Durchführung des Anzeigerfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am 13.4.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab 13.4.1995 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 13.4.1995
Stadt Petershagen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

A.z.:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurstücks- bzw. Eigentums-
mit Grenzmal
--- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

überbaubarer Bereich
nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

o offene Bauweise

Einzel- und Doppelhausbebauung

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Fußweg
Fußweg mit Fahrrecht für Anlieger

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Parkanlage
Kinderspielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32
Sichtdreieck, Hinweis: Zwischen 0,80 m u. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhe (gem. §18 (1) BauNVO)
a) Sockelhöhe
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der festeren Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,7 m nicht überschreiten.

b) I.V.m. der Festsetzung zu §1 wird für die im Plangebiet eingeschossig festgesetzte Bauweise die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. maximale Firsthöhe, gemessen von der O.K. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First mit der Dachhaut, auf 10,0 m festgesetzt.

c) I.V.m. der Festsetzung zu §1 wird für die im Plangebiet zwingend zweigeschossig festgesetzte Bauweise die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. maximale Firsthöhe, gemessen wie vor, auf 12,0 m festgesetzt.

§2 Zahl der Vollgeschosse (gem. §20 BauNVO i.V.m. §2 (5) BauONW)
In dem Bereich mit bis zu zweigeschossig festgesetzter Bauweise muß das zweite Vollgeschos i.S. von §2 (5) BauONW als Dachgeschos ausgebildet werden.

§3 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
Gemäß §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen - nicht überschritten werden.

Als Ausnahme gemäß §31 (1) BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO ist für Stellflächen und ihre Zufahrten sowie die sonstigen befestigten Flächen (Zuwegungen) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50% zulässig. Der Ausnahmetatbestand gilt als erfüllt, wenn diese Flächen in Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25% oder vergleichbarer wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise hergestellt werden.

§4 Flächen mit Pflanzbindungen gem. §9 (1) Nr.25a) BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der natürlichen Vegetation gem. der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

§5 Durchgrünung des Siedlungsbereiches
In dem gesamten Dorfgebiet ist auf den noch nicht bebauten Grundstücken zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten (gem. §9 (1) Nr.25a BauGB) entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes anzupflanzen.

§6 Private Grünflächen
a) Mit Stellung der einzelnen Bauanträge ist von den Bauherren ein Freiflächenentwicklungsplan mit Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Anzahl und Anordnung der Stellplätze sowie Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
b) Die Pflanzenart, Anzahl und Größe der vorgesehenen Gehölze muß aus der Legende ersichtlich sein.

c) Die Grundstücksflächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft und als private Grünflächen festgesetzt sind, werden von der Kommune entsprechend bepflanzt. Die Eigentümer sind zur Pflege und zum Erhalt der Pflanzung verpflichtet.

§7 Begrünung Verkehrsflächen
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mindestens 1 Laubbaum je 200 m² Verkehrsfläche zu pflanzen.

§8 Oberflächenversiegelung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Mulden oder Versickerungsteiche) zu versickern.

§9 Immissionsschutz
Für die erste Baureihe westlich der Bahnlinie werden auf der Ostseite der Gebäude aufgrund des Schallschutzes die städtebaulichen Orientierungswerte - hier die Nachtwerte - 50 dB(A) der DIN 18005 für MD-Gebiete - überschritten. Es ist daher erforderlich, daß die Grundrisse der zu errichtenden Gebäude so gestaltet werden, daß Gebäudeöffnungen zu Schlafräumen nicht auf der Ostseite der Gebäude angelegt werden dürfen.

Soweit Gebäudeöffnungen auf der Ostseite angelegt werden, ist sicherzustellen, daß die Be- und Entlüftung der Schlafräume nicht über diese Gebäudeöffnungen erforderlich ist; alternativ dazu ist der Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsvorrichtungen, sowie für das gesamte Außenbauteil ein Schalldämmmaß R'_{w,a} von 30 dB(A) erreicht wird, um den lt. DIN 4109 erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen

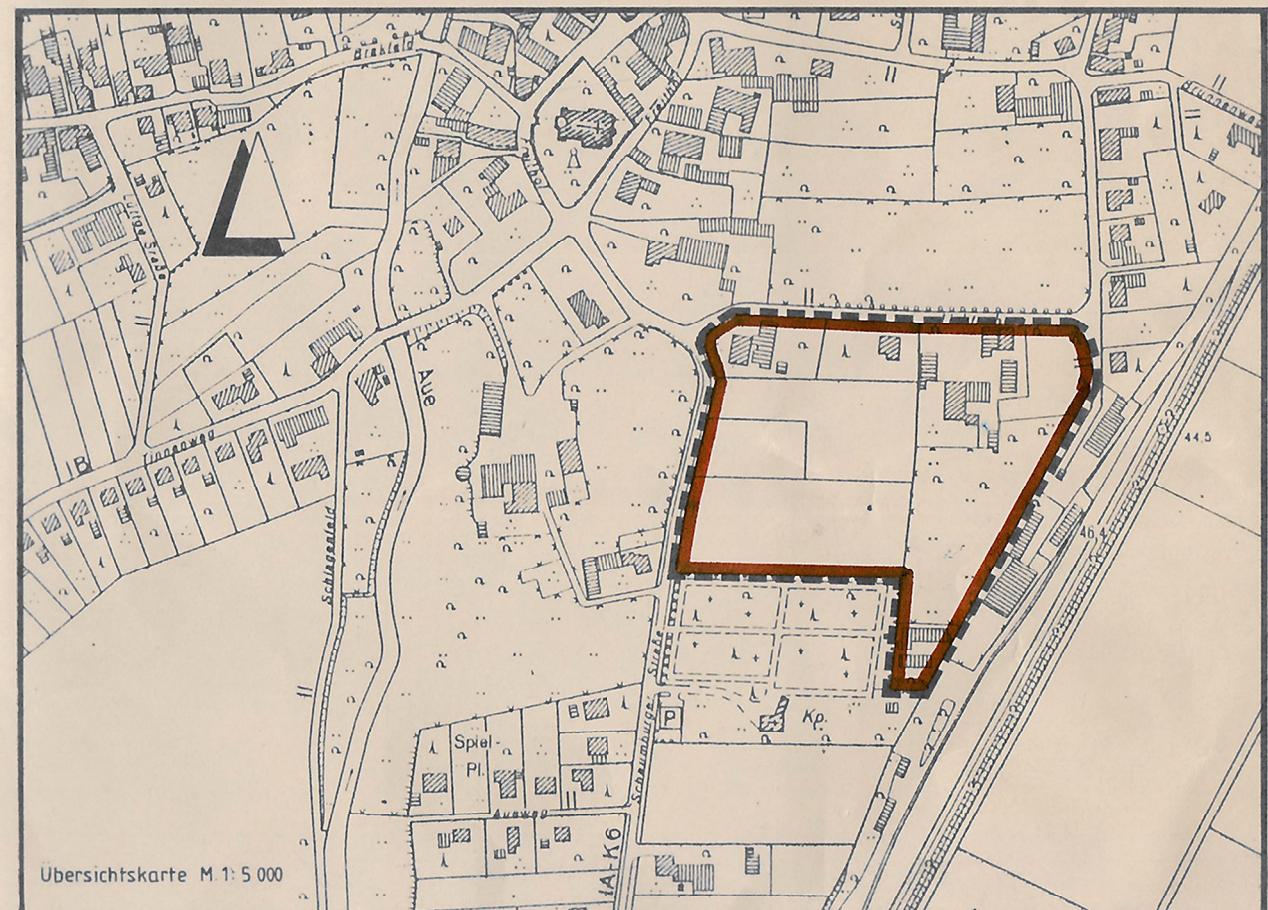
1. Dachausbildung
Die Bedachung der Gebäude mit Ausnahme der Nebengebäude und Garagen gem. §12 i.V.m. §14 BauNVO muß mit geneigten Dächern erfolgen.
Die Dachneigung darf bei - eingeschossiger Bauweise 43° nicht überschreiten.
- zweigeschossiger Bauweise 42° nicht überschreiten.
Garagen und Nebenanlagen sind entweder der Dachneigung der Hauptgebäude auf dem Grundstück anzupassen oder in Flachdachbauweise zu errichten.

2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind durch senkrechte Holzlattenzäune (max. Höhe=0,90 m) und Hecken bzw. Pflanzen entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes auszuführen.

Textlicher Hinweis:

In Ergänzung zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden; er ist der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

1. Ausfertigung



STADT PETERSHAGEN
Bebauungsplan Nr. 32
"Schaumburger Straße"
mit Örtlichen Bauvorschriften
0 10 20 30 40 50 MASSTAB 1:1000