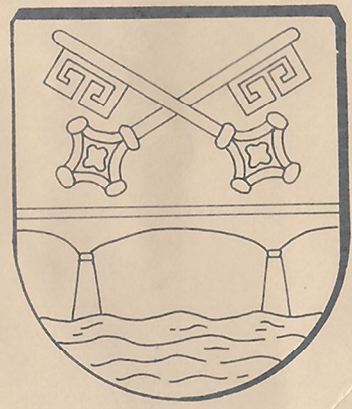
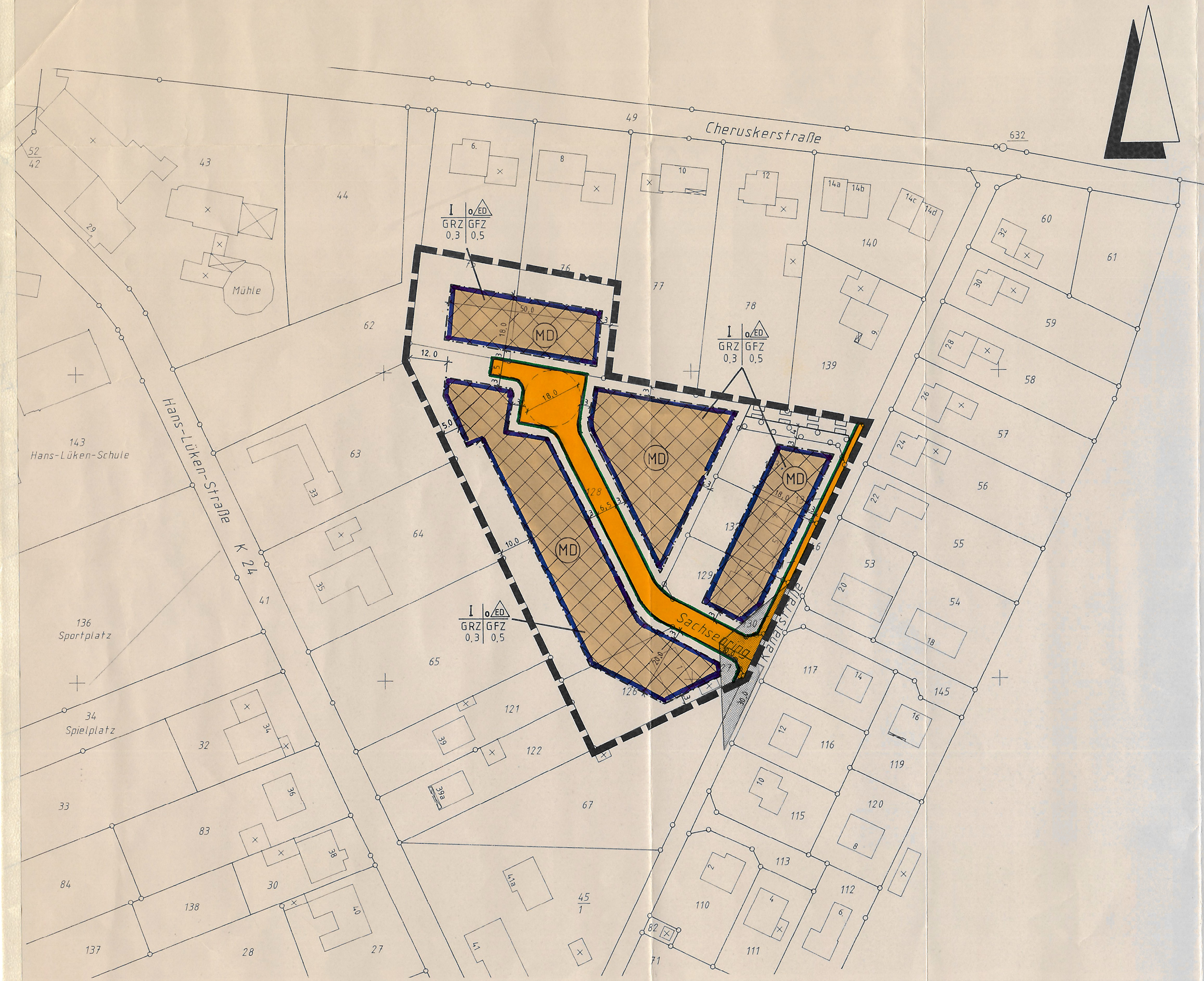




STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"KANALSTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

I. BESTANDSANGABEN

-----	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
---	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
---	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	überbaubarer Bereich
	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
	nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhausbebauung
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Petershagen, des Leitungsträgers und des Anliegers

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

	Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37
	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS - K)

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
--	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1** Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,9 m überschreiten.
- §2** Drempeelhöhe (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. §18 BauNVO)
Drempeel dürfen, gemessen von der Oberkante des fertigen Geschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- §3** Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO)
a) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen (§12 BauNVO) und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen - nicht überschritten werden.
b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.
- §4** Geschoßflächenzahl
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.
- §5** Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25a 6 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig gemäß den Anforderungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, der der Begründung dieses Bebauungsplanes anliegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.
- §6** Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (sh. Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung).
- §7** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist in auf den Baugrundstücken gelegenen Anlagen und dort oder von dort aus zu versickern. Die Anlagen können als erlaubnispflichtige Sickeranlagen betrieben werden. Sie sind an die Straßenentwässerung in Form eines Notüberlaufes anzuschließen. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten.

B. Örtliche Bauvorschriften

- 1.** Dachausbildung
a) Zulässig sind nur geneigte Dächer
Die Dachneigung für das Satteldach muß zwischen 32° (Mindestdachneigung) und 48° (maximale Dachneigung) betragen.
b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster sind zulässig
Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudesite 3/5 der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) - nicht überschreiten.
Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. -einschnitte (Loggien) wird - gemessen wie vor - auf 1,80 m begrenzt.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortsgang ein Mindestabstand von 1,25 m eingehalten wird.

- c) Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen je Gebäudesite 1/3 der Traufenseite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mind. 1,0 m - gemessen in der senkrechten Ansichtfläche - unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.
- d) Garagen (§12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) können auch in Flachdachbauweise errichtet werden.
2. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).
3. Abstellplätze für Abfallbehälter
Straßenseitig einzusehende Abstellplätze für Abfallbehälter sind in Schrankform herzustellen und einzugrünen.

Textlicher Hinweis:

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, u.a. Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen etc., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes/Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Schloßfreiheit 2 - 4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198 oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189).

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

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung erfolgte durch

**INGENIEUR
PLANUNG**
Büro für Stadtbaugesamtes
Otto-Lillenthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon: 054 07/8 80 - 0 • Fax: 8 60 - 88
Eversmann

Wallenhorst, den 07. 10. 1996

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.



Minden, den 19. 6. 1996

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 03. 07. 1995 aufgestellt worden und am 24. 06. 1996 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.



Bürgermeister

Petershagen, den 10. 10. 1996

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 09. 08. 1996 bis einschl. 09. 09. 1996 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 02. 08. 1996 öffentlich bekanntgemacht.



Petershagen, den 10. 10. 1996

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) vom Rat der Stadt am 07. 10. 1996 als Satzung nebst Begründung beschlossen.



Petershagen, den 10. 10. 1996

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) am 1. NOV. 86 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13. JAN. 87

Detmold, den 15. JAN. 87

Az.: 85.21.11-60/10/4



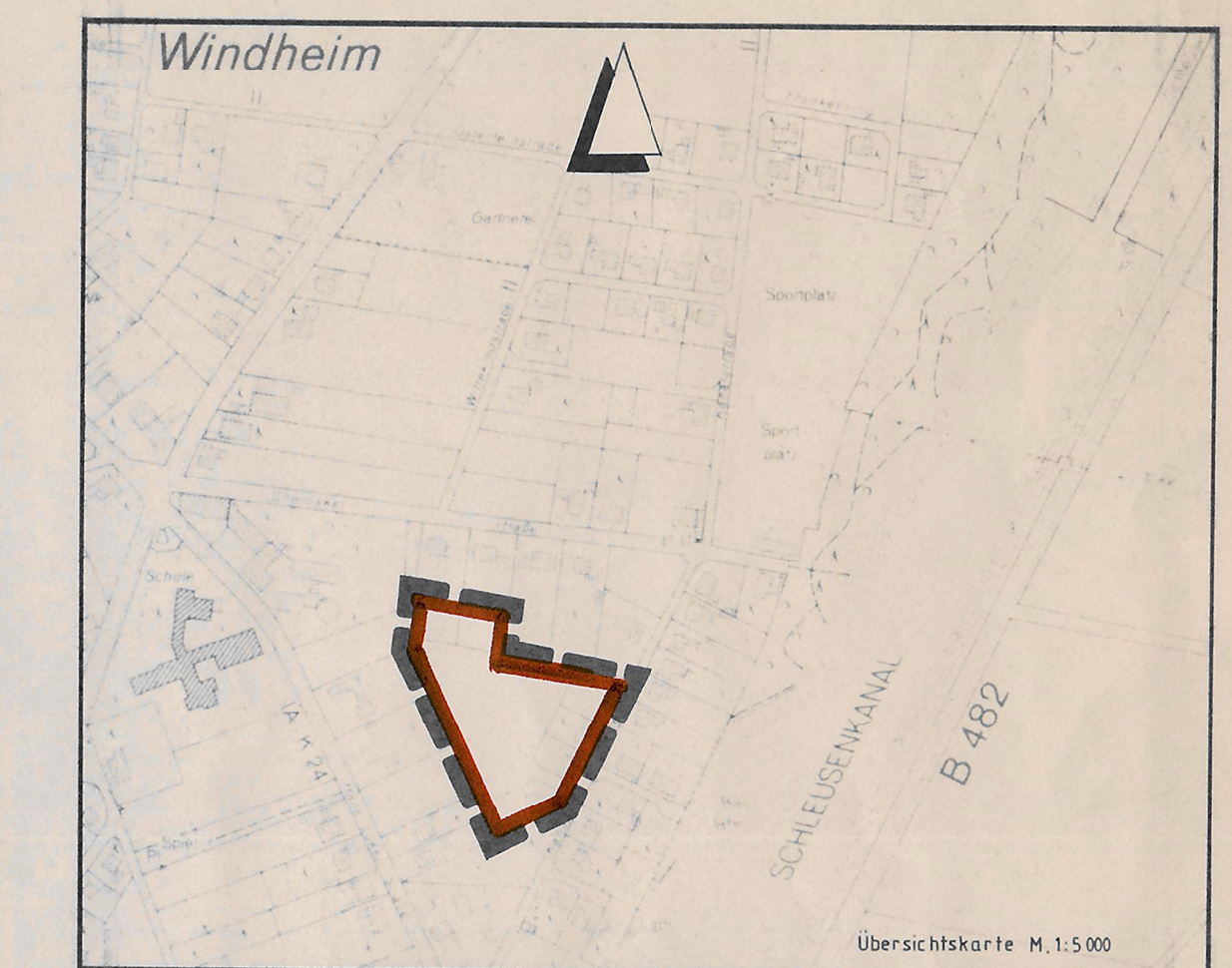
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am 11. 3. 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab 11. 3. 1997 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 20. 3. 1997



Stadt Petershagen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Az.:



URSCHRIFT
STADT PETERSHAGEN
Bebauungsplan Nr. 37
"Kanalstraße" 1. Ausfertigung
mit Örtlichen Bauvorschriften
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
MASSTAB 1:1000