TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung

planQUADRAT
Deliusstraße 5
32457 Porta Westfalica

Petershagen, den 3. 7. 2001

K. Wojhan
Dipl. Ing. K. Wojahn

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 7.11.2000 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Minden, den 26.7.2001

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Reinhard Geier
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (4) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt vom 14.12.2000 aufgestellt worden und am 14.12.2000 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den 13.7.2001

Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 5.1.2001 bis 8.2.2001 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 28.12.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Petershagen, den 13.7.2001

Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeverordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1996 (GV NW S. 475) im der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt am 26.6.2001 als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 13.7.2001

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am 19.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Satzungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 BauGB ab 31.10.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 05.06.2001

Stadt Petershagen
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 (1) BauNVO) Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-Vorgarten- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 14 (1) BauNVO)

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

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

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

I — **maximale Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH max 4,50m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

FH max 9,50m — **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

max 2 WE/ 6 WE — **höchzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise, Baugrenzen

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

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Baugrenze
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Petershagen
(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsgrün/Mulden-Rigolen-System

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (gemäß § 5 (2) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(gemäß § 9 (7) BauGB)

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

14 — **Bemaßung in m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Nachrichtliche Übernahme

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bultweg".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird die Mindestdachneigung auf 20° festgesetzt. Als Ausnahme sind für Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Für die Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Grasdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Gauben sind bei Einzelgebäuden bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maß gebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muß auf beiden Seiten mindestens 1,00 m betragen.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in Farbtönen von rot bis rotbraun zulässig. Putze sind weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung bei maximal bis zu 30% der Fassadenfläche zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteilen und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.

§ 4 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird von Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen. Sie beträgt maximal 0,50 m.

§ 5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder der Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterschibbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf ein Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 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 § 64 (1) Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

Grünordnerische Festsetzungen

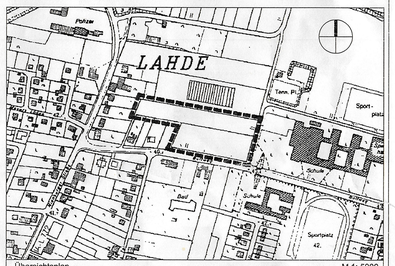
1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) § Nr. 25a BauGB) sind als naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen aus der folgenden Liste in den Qualitäten 2xv. 60 - 100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

2. Die Gehölzfläche im Süden des Plangebietes ist (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB) dauerhaft zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
3. Entlang der südlichen Seite der Planstraße sind 5 hochstämmige Chinesische Birnen "Pyrus calleryana 'Chanticleer' " mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen.
4. Auf jedem Grundstück ist ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Auf den Grundstücken nördlich der Planstraße sind diese in die Vorgartenfläche zu pflanzen.
5. Im Einfahrtsbereich der Planstraße (östlicher Abschnitt) sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 hochstämmige Eschen "Fraxinus excelsior" mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
6. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder verrieseln.
7. Die Kompensation für die Eingriffe in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden gemäß § 9 (1) Nr.20b BauGB auf der westlich anzulegenen Streuobstwiese durchgeführt. Hier sind mindestens 8 alte, heimische Obstgehölze mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen.
8. Für die oben näher beschriebenen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
9. Die Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.

7. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521 / 5200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



Übersichtsplan M 1: 5000

STADT PETERSHAGEN

ORTSCHAFT LAHDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

" Am Bultweg"

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind 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
08.06.2001 SCH