

TEIL A
PLANZEICHNUNG



M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Entwurf und Bearbeitung plan.ZEICHEN GmbH Rosental 14 32475 Porta Westfalica</p> <p>Porta Westfalica, den 04.06.2003 32475 PORTA WESTFALICA St. 05 71 / 0 71 10 00 9 7 Fax: 05 71 / 0 71 10 00 9 7</p> <p>Dipl.-Ing. O. Schramme</p>	<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katastermehrwert vom Juni 2001 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Der Bestand wurde ergänzt.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Wiegand Vermessungsingenieur öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>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 27.03.2001 aufgestellt worden und am 11.07.2002 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Die Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 30.07.2002 bis 30.08.2002 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 12.07.2002 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Die Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 12.05.2003 bis 26.05.2003 erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung wurde am 07.04.2003 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Die Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeverordnung NVV 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 17.07.2003 als Satzung nebst Begründung beschlossen.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am 17.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Satzungsbeispiel wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 BauGB ab dem 17.07.2003 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Petershagen, den 20. 10. 2003 Die Bürgermeisterin Im Auftrage</p>
---	--	--	--	---	--	--

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB) (Siehe Örtliche Bauvorschriften § 2 und § 3). Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB) (Siehe Örtliche Bauvorschriften § 2 und § 3). Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- WA 3** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB). (Siehe Örtliche Bauvorschriften § 2 und § 3). Das Gebiet ist durch Lärm vorbelastet. Der Innenlärmpegel darf 30 dB(A) nicht überschreiten. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (gemäß § 9 (1) BauNVO)
- 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 Wohngebiet 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. 1,50 m 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.

- 0,3** **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- TH max 4,50m** **maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- FH max 9 m** **maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
- max 2 WE** **maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** je Einzel- oder Doppelhaus (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche über die die verkehrliche Erschließung erfolgt.

2. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)
- 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 Gebäuelänge und max. 1,50m Tiefe.
- Baulinie** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2) BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO
- Straßenbegrenzungslinie** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Anwohner (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Stadt Petershagen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Erhalt von Bäumen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** (gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB)

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Bei Errichtung einer Regenwasserumleitungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine Riegel-Rohrleitung abgeleitet und versickert werden.
- Eine punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschicht, ist nicht zulässig.
- Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern.

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (gemäß § 9 (7) BauGB)
- bestehende Flurstücksgrenze** mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze Planung**
- Bemaßung in m**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (gemäß § 1(4) BauNVO)
- Flächen für Stellplätze**

6. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer**
- vorhandene Gebäude nicht eingemessen**

7. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 (4) BauO NRW)

- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fösseberg".
- § 2 Dachneigung, Dachform, Dachdeckung und -Farbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdächern zulässig. Im WA 1-Gebiet sind nur Satteldächer mit Eindeckungen aus gebrannten Ton- oder Betonsteinplatten in den Farbönen naturrot bis naturbraun zulässig. Neben den im WA 1-Gebiet zulässigen Farbönen sind im WA 2- u. WA 3 Gebiet auch Walmdächer sowie Eindeckungen in den Farbönen schwarz bis anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind bis zu 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bei Einzelgebäuden bis 1/2 der Gebäuelänge zulässig, Maßgebend 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 1,25 m betragen.
- § 3 Fassadenmaterial**
Als Material für die Außenwandflächen im WA 1-Gebiet ist Verblendmauerwerk in Farbönen von rot bis grau- und Putze in beiger Farbgebung zulässig. Im WA 2- u. WA 3 Gebiet sind außer der im WA 1-Gebiet zulässigen Materialien und Farbönen, auch Putze, sowie Verblend- und Sichtmauerwerk in weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen auf maximal bis zu 30% der Fassadenflächen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Werkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeeile 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 fertiger Straße (Bezugspunkt) 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 NRW sind gemäß § 86 (1) BauO NRW nur an der Straße oder Leistung oder der Außenwänden der Gebäude im Erdgeschloß bis zur Firsterschneidung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine 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 zulässig.
- § 6 Einfriedigungen**
Entlang des öffentlichen Straßenraumes in der Planstraße sind nur Einfriedigungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken, Holzstaketenzäunen und Ziegelmauern im Farbton des Hauptgebäudes jeweils bis zu einer Höhe von 0,70 m über der dem Bezugspunkt zulässig.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW geahndet werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

- Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden-/ Rohr-/ Rigolen - System, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken zu versickern.
- Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.
- Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 12 hochstämmige Linden, "Tilia cordata" mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.

geeignete Sträucher	geeignete Staudensorten
Amelanchier lamarkii Buddleja alternifolia Buddleja davidii Cornus mas Cornus sanguinea Kornelkirsche Lonicera xylosteum Ribes sanguineum Rosa spec. Salix rosmarinifolia Spiraea x vanhouttei	Alchemilla mollis Carex moravica Geranium endressii Geranium macrorhizum Lamium galeobdolon Luzula sylvatica Dickehanne Vinca major, V. minor Waldsteinie Frauenmantel Storchschnabel Storchschnabel Goldnessel Wald-Hainsimse Immergrün Waldsteinie
geeignete Bodendecker	geeignete Rosensorten
Chaenomeles spec. Hypericum calycinum Potentilla spec. Spiraea japonica Lonicera mliida Hedera helix Stephanandra incisa Lavandula officinalis	Scheinquitten in Arten Johanniskraut Fünffingergestrauch in Arten Rosen in Arten Spirästrauch Heckenkirsche Efeu Kranzspiere Lavendel Rosa 'Dagmar Hastrup' Rosa 'Fiona' Rosa 'Heidefeuer' Rosa 'Swany' Rosa 'Bonica' Rosa 'Celine' Rosa 'Schneewittchen' Rosa 'Gelbe Dagmar Hastrup' Rosa 'Yellow Fleurette'

- An der nördlichen Seite des südlich gelegenen Feldweges sind auf dem Flurstück 144 13 hochstämmige Feldahorne, "Acer campestre", Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.
- An der westlichen Seite der "Kanaluferstraße" sind 2 hochstämmige Linden, "Tilia cordata "Rancho", Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbäum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen. Bei Festsetzungen für Heckenpflanzungen nach Punkt 7 bzw. 8 ist nur ein Baum zu pflanzen.

- Acer campestre
Cornus mas
Crataegus spec.
Carpinus betulus
Betula pendula
Feldahorn
Kornelkirsche
Weißdorn in Arten
Hainbuche
Sandbirke
Malus sylvestris
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus communis
Wildapfel
Vogelbeere
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Holzbirne
- Für Grundstücke, für die ein Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, besteht kein Pflanzgebot. Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Dabei ist die in § 18 (2) "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
- An der nordwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
 - An der südwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 5 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

9. Hinweise

Grundstücksgrößen- und Teilungen
Grundstücksteilungen sind durch die Stadt genehmigungspflichtig (gemäß § 19 (1) BauGB). Bei Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße mind. 400 m² je Doppelhaushälfte. Die Grundstücksgröße bei Einzelhausbebauung darf 550m² nicht unterschreiten.

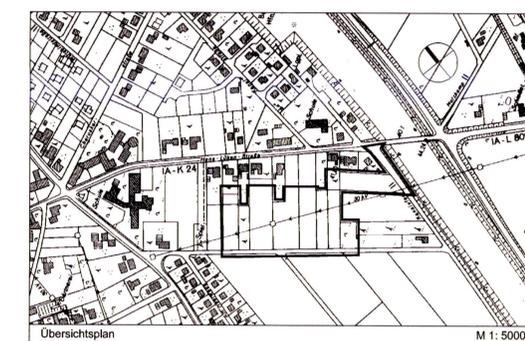
Schleusenkanal
Durch Unterhaltungsarbeiten an der Brücke Nr. 32 oder am Schleusenkanal können in unregelmäßigen -meist größeren- zeitlichen Abständen Belästigungen durch Lärm oder andere Emissionen entstehen. Die Schifffahrt auf dem Schleusenkanal darf durch Beleuchtungseinrichtungen jedweder Art nicht geblendet werden.

Bodenkennlinie
Im Plangebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodenkennlinie archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden und ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten werden den weiteren Ausbau erschweren, verzögern oder gar verhindern. Um dieser genannten Situation vor zu beugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muß. Hierzu ist in Abstimmung mit Grabenschaufel anzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen stattfinden.

Wenn bei Bodeneingriffen Bodenkennlinie (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Toncherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Amt für Bodenkennlinie, Bahnhofstraße 63, 32409 Petershagen, Tel.: 05702/ 822-266, Fax: 05702/822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodenkennlinie, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werk tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen
Während der Erdarbeiten sind die DIN-Normen 18 300 "Erdarbeiten" und 18 916 "Bodenarbeiten" zu beachten.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.



STADT
PETERSHAGEN

ORTSCHAFT
WINDHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 49
"Fösseberg"