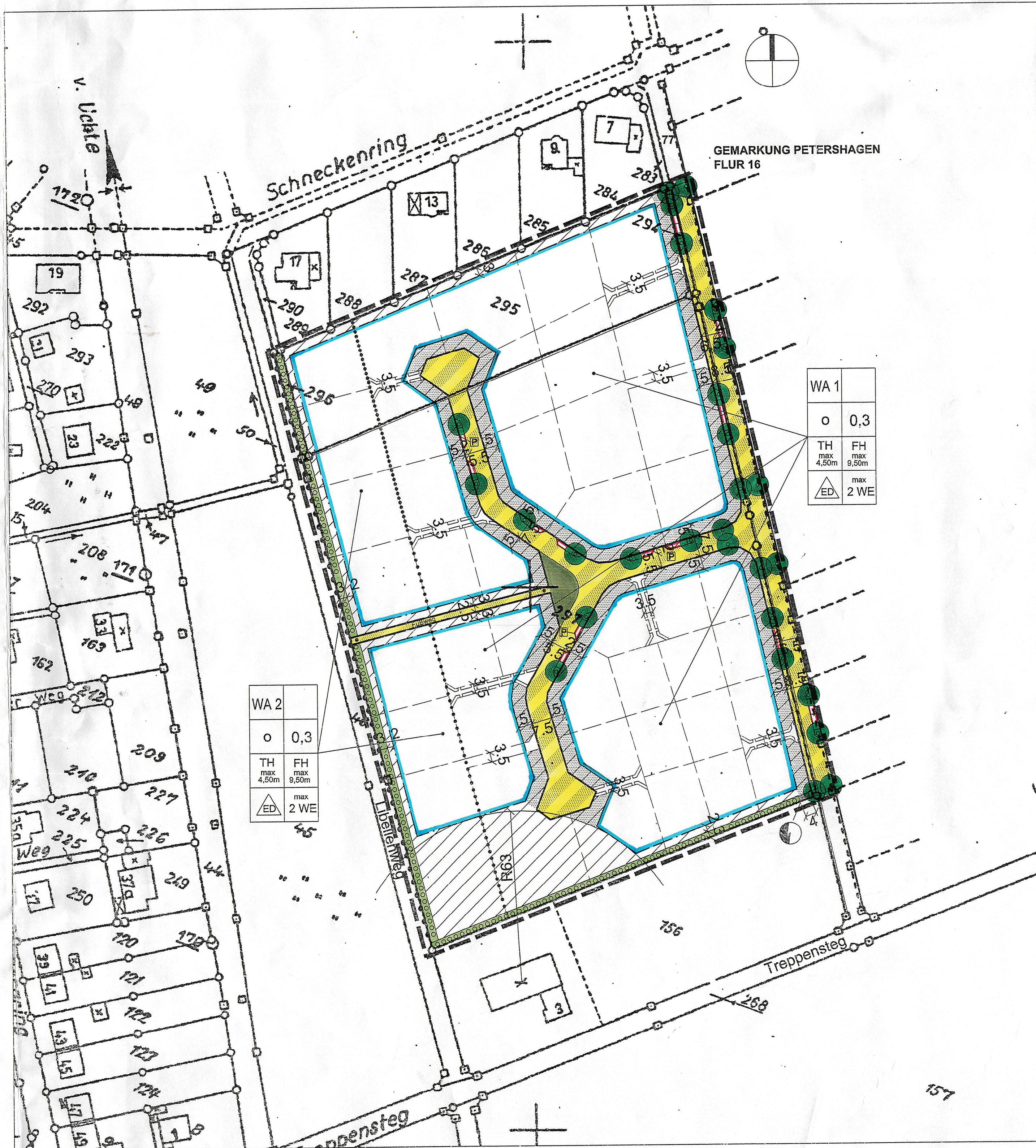


TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung planQUADRAT Dallusstraße 5 32457 Porta Westfalica	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 14.08.02 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	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 26.06.01 aufgestellt worden und am 14.08.02 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.	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 23.01.02 bis 23.01.02 öffentlich ausgestellt. Die Offenlegung wurde am 23.01.02 öffentlich bekannt gemacht.	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 14.08.02 als Satzungsbeschluss beschlossen.	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am 23.07.02 in der Zeit vom 23.07.02 bis 23.07.02 öffentlich bekannt gemacht.
Petershagen, den 06.08.02 J. A. O. [Signature] Dir. Ing. W. W. [Signature]	Minden, den _____	Petershagen, den 18.03.02 [Signature] Die Bürgermeisterin	Petershagen, den 24.07.02 [Signature] Die Bürgermeisterin	Petershagen, den 24.07.02 [Signature] Die Bürgermeisterin	Petershagen, den 24.07.02 [Signature] Die Bürgermeisterin

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
(siehe örtliche Bauvorschriften über Gestaltung § 3)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(gemäß § 9 (1) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche -Vorgärten-**
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 Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf den festgesetzten Flächen 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)
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)
TH max 4,30m	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 9,50m	maximale Firsthöhe (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
ED 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

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. Vorraten 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. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Fußweg mit Absperrung**
- Leitungsrecht zu belastende Flächen** zugunsten der Anwohner
(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Straßenverkehrsgrün**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

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

- Anpflanzung 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)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(gemäß § 9 (7) BauGB)
- bestehende Flurstücksgrenze** mit Grenzstein
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze**
- Bemaßung in m**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (gemäß § 1 (4) BauNVO)
- von der Bebauung freihaltender Schutzabstand zum Landwirtschaftlichen Betrieb**

7. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer**
- Fläche für das Parken**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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 "Im höckrigen Felde".
- § 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 45°. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird die Mindestdachneigung auf 20° festgesetzt. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinsplänchen in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig. Putzdächer sind nur mit versetzten Dächern mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Glauben sind bei Einzelgebäuden bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Glauben nicht zulässig. Der Glaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muß auf beiden Seiten mind. 1,00 m betragen.
- § 3 Fassadenmaterial**
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendenwerk 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 nur im Bereich WA 2 zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile 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 Erdschossfußbodens 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 Stelle der Leistung oder der Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterschwellenlinie 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 ausnahmsweise zulässig.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) Nr. 21 BauO NW geahndet werden.
- § 7 Einfriedungen**
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Fußweg, maximal 0,70 m betragen.

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

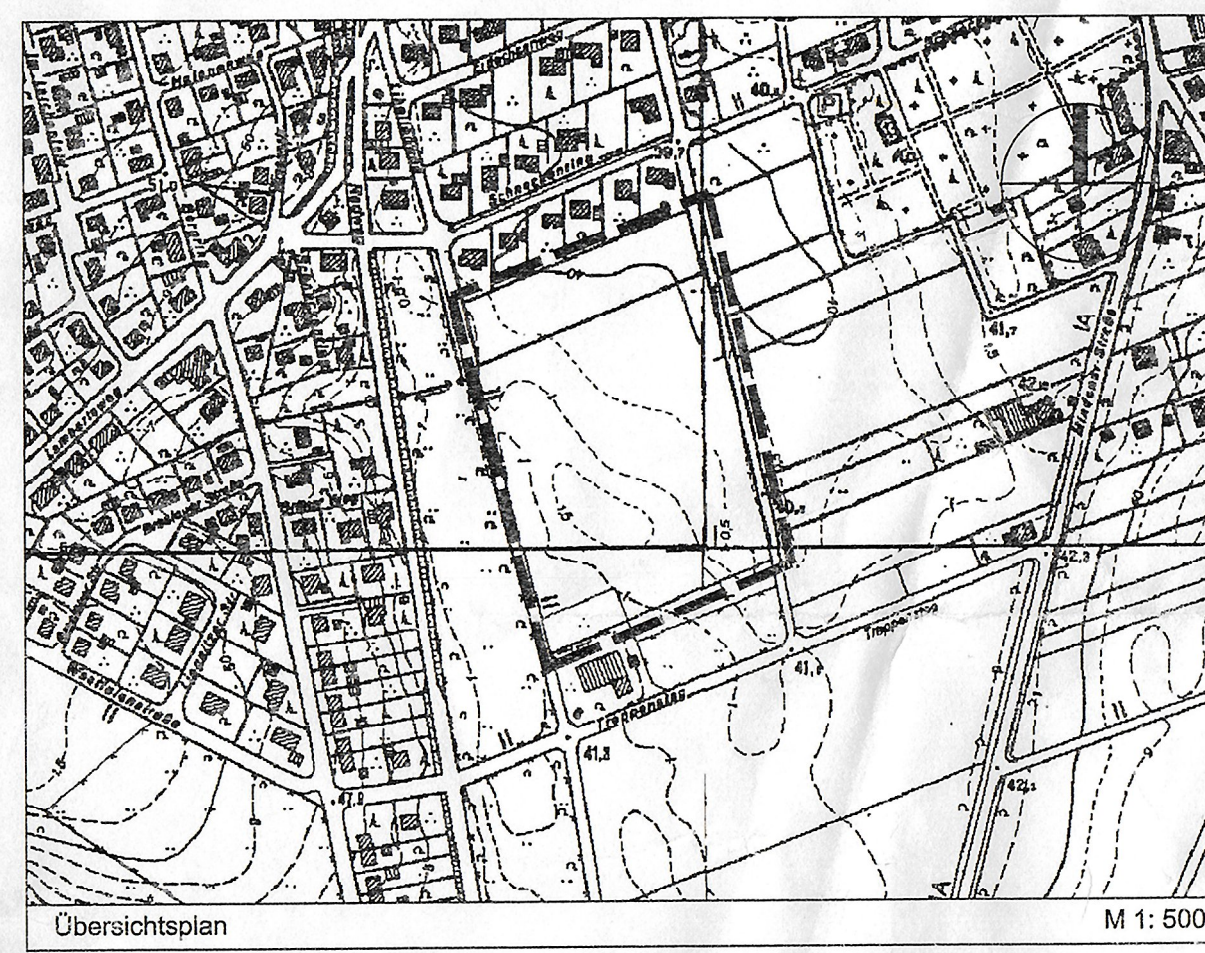
1. Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarbesitzgesetz NW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.
2. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 8 hochstämmige Säulen-Hainbuchen, "Carpinus betulus 'Fastigiata'", Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.
- geeignete Sträucher**
- | | | | |
|-----------------------|------------------|----------------------|---------------------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenblume | Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Buddleia alternifolia | Sommerflieder | Ribes sanguineum | Blut-Johannesbeere |
| Buddleia davidii | Sommerflieder | Rosa spec. | Wildrosen in Arten |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Salix rosmarinifolia | Rosmarinblättrige Weide |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Spiraea x vanhouttei | Pracht-Spiree |
| Kerria japonica | Kerrie | | |
- geeignete Bodendecker**
- | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| Chaenomeles spec. | Scheinquitte | Spiraea japonica | Spiertstrauch |
| Hypericum calycinum | In Arten | Lonicera nitida | Heckenkirsche |
| Polentaia spec. | Johanniskraut | Hedera helix | Efeu |
| Rosa spec. | Fünffingergesträuch | Stephanandra incisa | Kranzspiere |
| | In Arten | Lavandula officinalis | Lavendel |
| | Rosen in Arten | | |
- geeignete Rosensorten**
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Rosa 'Dagmar Hastrup' | Rosa 'Celine' |
| Rosa 'Fiona' | Rosa 'Schneewittchen' |
| Rosa 'Gelbe Dagmar Hastrup' | Rosa 'Swany' |
| Rosa 'Bonica' | Rosa 'Yellow Fleurette' |
| Rosa 'Heidefeuer' | |
- geeignete Staudensorten**
- | | | | |
|-----------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Alchemilla mollis | Frauenmantel | Lamium galeobdolon | Golthressel |
| Carex morrowii | Japanische | Luzula sylvatica | Weiß-Heinsims |
| Bergenia cordifolia | Bergenie | Pachysandra terminalis | Dickianthere |
| Geranium endressii | Storchschnabel | Vinca major, V. minor | Immergrün |
| Geranium macrorrhizum | Storchschnabel | Walsteinia ternata | Walsteinie |
3. Innerhalb der am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen und auszubauenden Straße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 18 hochstämmige Säulen - Eichen, "Quercus robur 'Fastigiata'", Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzungen der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen.
4. An der südlichen und westlichen Seite des Plangebietes ist innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens eine freiwachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern aus folgender Liste zu pflanzen:
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Sandbirke | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Pyrus spinosa | Schlehorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Pyrus communis | Holzbirne |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Rosa canina | Hundsrose |
| Corylus avellana | Haselnuß | Salix caprea | Salweide |
| Crataegus spec. | Weißdorn in Arten | Sambucus nigra | Holunder |
| Eunymus europaeus | Pflaumenhütchen | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Malus sylvestris | Wildapfel | | |
5. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen, sofern keine Heckenpflanzung nach Punkt 5 festgesetzt ist.
- | | | | |
|------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Malus sylvestris | Wildapfel |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Crataegus spec. | Weißdorn in Arten | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Betula pendula | Sandbirke | Pyrus communis | Holzbirne |
6. Zum Ausgleich der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Schaffung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen/ Nutzung als ein- bis zweischürig Wiese auf einer 1.880 m² großen Teilfläche des Flurstückes 49, Gemarkung Petershagen, Flur 16.
 - Umgestaltung einer 6.180 m² großen Teilfläche des Flurstückes 45, Gemarkung Petershagen, Flur 16, durch:
 - Anlage eines Kleingewässers mit einer Flächengröße von 300 m² bei einer Wassertiefe von bis 1,50 m.
 - Brachfallen und Zulassen der natürlichen Sukzession auf der nördlichen Hälfte der Ausgleichsfläche.
 - Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Südhalbe der Ausgleichsfläche.

8. Hinweise

Bodendenkmäler
Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, unter anderem Knochen, 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 untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-266, Fax: 05702/822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 50
"Im höckrigen Felde"

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses 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.

