

TEIL A  
PLANZEICHNUNG

M 1:500



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) Nr. 2 BauGB)
- 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 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. 6,0m 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** (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 Kommunikationsanschlüssen 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:** minimale Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (3) Nr. 2 u. (4) BauNVO, siehe auch: 7. Örtliche Bauvorschriften, § 2.  
Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

**FH:** minimale Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß, (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (3) Nr. 2 u. (4) BauNVO, siehe auch: 7. Örtliche Bauvorschriften, § 2.  
Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

**max 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 als Baustrasse fertiggestellten Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Für die Baugrundstücke im Bereich des Steigungsabschnitts ist der zum Grundstück nächstgelegene, horizontale Bereich der Planstraße anzunehmen.

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 (1,3) BauNVO)  
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann in geringfügigem Ausmaß 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)
- Fußweg mit Absperrung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner und Versorgungsträger, Privatweg (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

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

- Öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)
- bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Bemaßung in m
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (gem. § 9, (1) Nr. 26 BauGB)

6. Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für das Parken (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB), Anordnung unter Berücksichtigung der Ausbauplanung
- Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Transformatorstation zur Versorgung des Plangebietes
- Fahrbahnbegrenzung

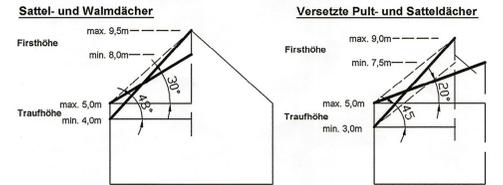
7. Örtliche Bauvorschriften  
(gemäß § 86 (4) BauO NRW)

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Unterm Berge - West".

**§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe**  
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 32° bis 48°. Die Traufhöhen für Sattel- und Walmdächer werden auf min. 4,0 m und max. 5,0 m - die Firsthöhen auf min. 8,0 m und max. 9,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für geringfügige Vorsprünge und Versätze unter 1/4 der einzelnen Gebäudesette sind auch Traufhöhen mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zulässig.

Zulässig sind versetzte Pult- o. Satteldächer sind mit Neigungen von 20° bis 45°. Die Traufhöhen für versetzte Pult- oder Satteldächer werden auf min. 3,0 m und max. 5,0 m - die Firsthöhen auf min. 7,5 m und max. 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Untergeordnete Dächer und Giebel (z.B. Spitzgiebel) sind mit Neigungen bis 62° zulässig. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig. Grasdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig. Reine Pultdächer sind nicht zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis zu max. 30 % der Dachfläche zulässig. Gauen sind bei Einzelgebäuden bis zur 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauen nicht zulässig. Der Gauenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälfte muß auf beiden Seiten mind. 1,25m betragen.



Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in Farbtönen von "rot" bis "rotbraun" und "schwarz" bis "anthrazit" zulässig.

**§ 3 Fassadenmaterial**  
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in Farbtönen von rot bis rotbraun, sowie Putz in hellen Farbtönen zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen und in der für Putze und Verblendmauerwerk genannten Farbgebung zulässig. Sichtmauerwerk ist in den für Verblendmauerwerk und Putzen genannten Farben zulässig. Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente sind bis zu einem Anteil von 30 % einer Fassadenseite auch aus Holz, farbigen Fasenzementplatten, Ziegelelementen oder Zinkblechen zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangüberdachungen o.ä. sind auch Metall-/ Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen auch in anderen als den genannten Farben gestaltet werden.

**§ 4 Werbeanlagen**  
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i. S. d. § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stelle der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterschleibank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,50m und eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) BauONRW geahndet werden.

**§ 6 Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), gemessen ab Oberkante Straße, maximal 0,80 m betragen. Die Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

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

1. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden-/Rigolensystem, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über geeignete Maßnahmen oder die belebte Bodenschicht auf den Privatgrundstücken zu entwässern (vgl. 4).
  - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern.
  - Bei Errichtung einer Regenwasserumleitungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine Rigole- / Rohrigole abgeleitet und versickert werden.
  - Eine Punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschächte ist nicht zulässig.
2. Innerhalb der Planstraße sind unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten mindestens 4 hochstämmige Linden, Tilia cordata 'Rancho', Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden vorzunehmen. Die Muldenbereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 600m² Grundstücksfläche ist aus folgender Liste ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW, § 41 ff. sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
 

Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Sandbirke
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Frusus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

**9. Hinweise**  
**Flächen für Versickerungsanlagen**  
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.

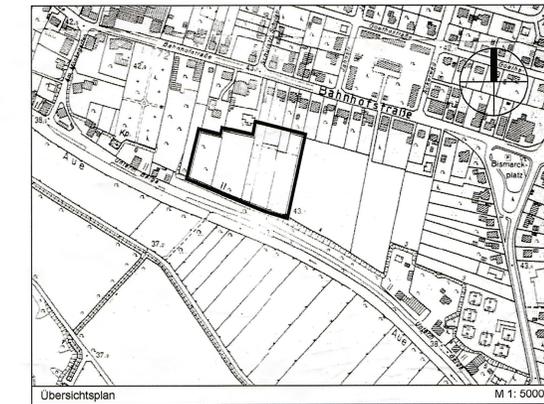
**Bodendenkmäler**  
Im Geltungsbereich des Plangebietes ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Mindestens 12 Wochen vor Beginn von Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege mit einem Bagger mit Räumschaufler zur Klärung der archäologischen Situation Sondierungsschnitte durchzuführen, um Qualität und Umfang der Funde und Befunde festzustellen.

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, 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, 24669 Petershagen, Tel.: 05702/822-266, Fax: 05702/822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - , Kurze Straße 36, 33613 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.

**Kampfmittel**  
Kampfmittelreste können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und / oder Kampfmittelreste sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen und die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen.



STADT  
PETERSHAGEN  
Ortschaft Lahde

BEBAUUNGSPLAN NR. 56  
"Auf dem Ufer"

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung plan.ZEICHEN GmbH Rosental 14 32457 Porta Westfalica Tel. 0571 971900-56 email: info@plan-zeichen.de  Porta Westfalica, den 17.03.2005  gez. Schramme Dipl. Ing. Olaf Schramme Stadtplaner AK NW	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katastermachweis vom März 2003 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  Petershagen, den _____  öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	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 _____ aufgestellt worden und am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.  Petershagen, den _____  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 - und dem Text vom Rat der Stadt am _____ als Satzung nebst Begründung beschlossen.  Petershagen, den _____  Die Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeverordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1996 (GV NW S. 475) in der derzeit gültigen Fassung - und dem Text vom Rat der Stadt am _____ als Satzung nebst Begründung beschlossen.  Petershagen, den _____  Die Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  Petershagen, den _____  Stadt Petershagen Die Bürgermeisterin Im Auftrage
---	--	---	---	--	--