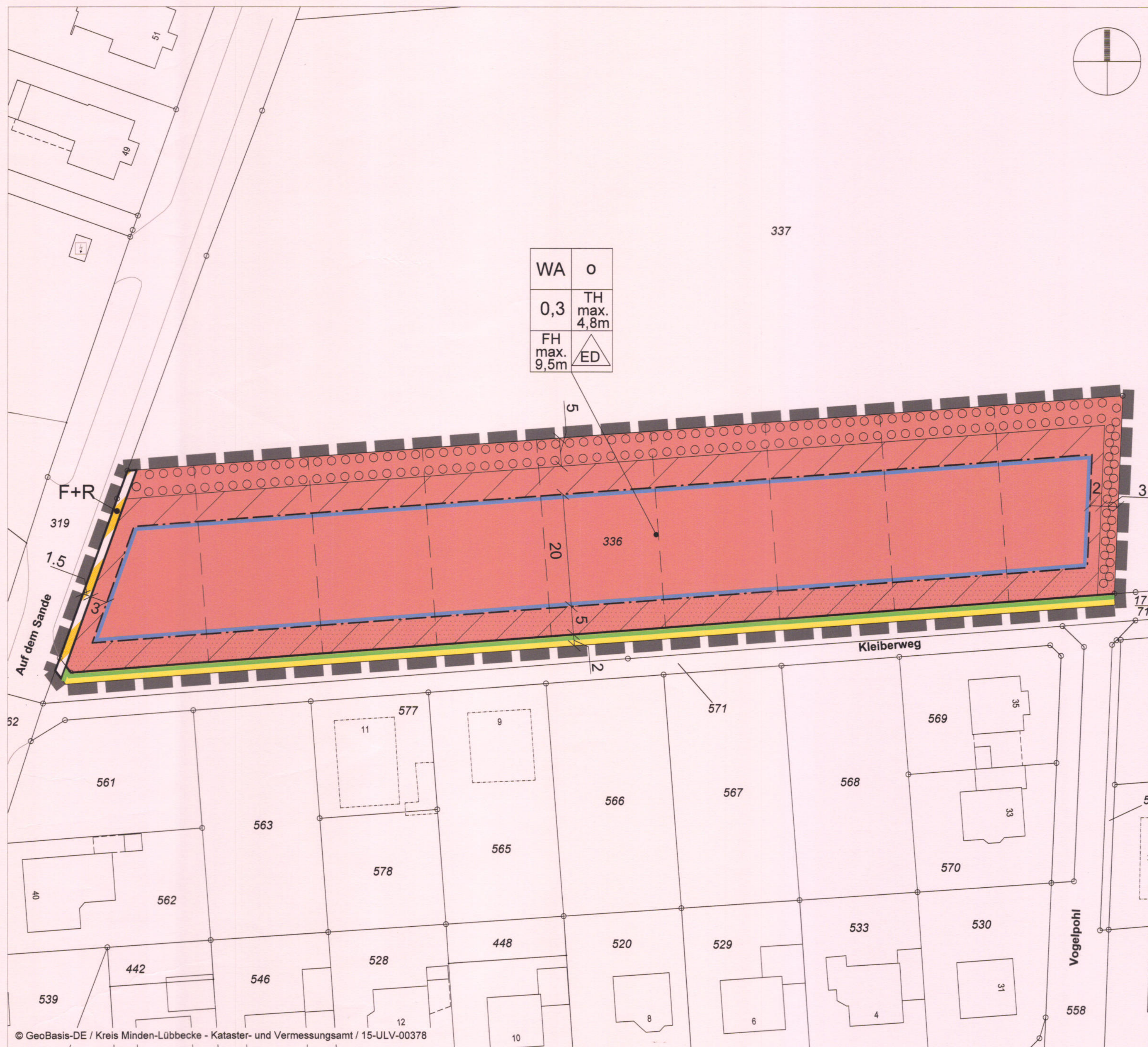
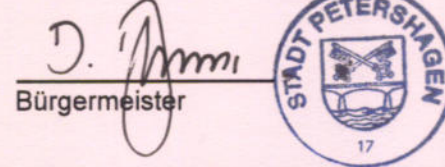
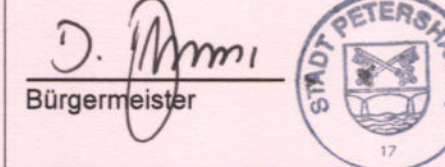
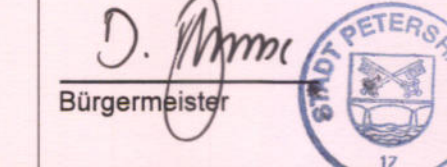
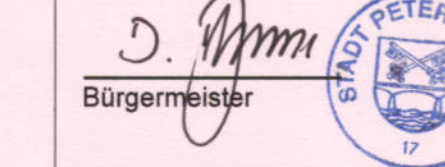
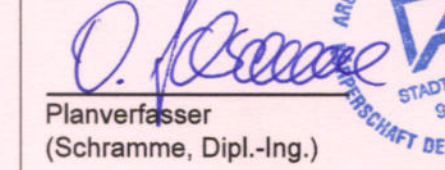
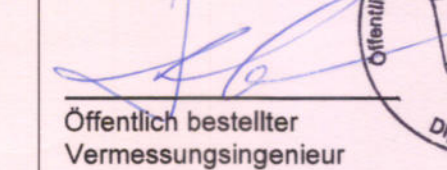


TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 11.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 11.03.2016 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.07.2016 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.01.2017 bis 24.02.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2017.	Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Petershagen am 30.03.2017 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) und eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. 59 "Kleiberweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 30.03.2017 übereinstimmt.
Petershagen, den 04.04.2017  Bürgermeister	Petershagen, den 04.04.2017  Bürgermeister	Petershagen, den 04.04.2017  Bürgermeister	Petershagen, den 04.04.2017  Bürgermeister	Ausgefertigt: Petershagen, den 04.04.2017  Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 11.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist Bebauungsplan Nr. 59 "Kleiberweg" in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:  stadtplanung olaf schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de	Plangrundlage Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 15.12.2015 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 der Planzeichenverordnung.	
Petershagen, den 18.08.2017  Bürgermeister	Petershagen, den 05.11.2018  Bürgermeister	Minden, den 27.02.2017  Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Minden, den 27.02.2017  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten-
Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- o offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- TH max. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- FH max. Firsthöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden-Rigolen-System) (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bemaßung in Meter
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze -Vorgärten-

(gemäß §§12 (1), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingärten (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 8 m beträgt und offene Kleingärten in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

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

(1) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sind je Grundstück 2 hochstämmige Obstbäume, Stammumfang 14-16 cm, xlv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

(1) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt zwischen der Außenwandfläche mit der Dachhaut definiert.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse des Kleiberweg, jeweils in der Mitte der dem Kleiberweg zugewandten Fassadenseite, gemessen orthogonal zur Mittelachse des Kleiberweg, definiert.

§ 5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" ist die Anlage von jeweils 1 Grundstücksoberfläche je Baugrundstück mit einer Breite bis max. 4 m zulässig (s.a. Hinweise).

(2) Das innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig durch die belebte Bodenschicht (z.B. Mulden, Mulden-Rigolensysteme) zur Versickerung zu bringen (s.a. Hinweise).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kleiberweg".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dachbedeckung und -farbe

(1) Im Geltungsbereich sind als Dachform Sattel-, Walml- und versetzte Pultdächer zulässig. Dächer sind mit Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig. Versetzte Pultdächer sind mit Dachneigungen zwischen 20° und 48° zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

(2) Gauen sind bei Einzelgebäuden bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 1,50 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Der Gauenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,00 m betragen.

(3) Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in Farbönen von "rot" bis "rotbraun" und "anthrazit" zulässig. Die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel ist mit Ausnahme seidenmatt, engobierter Dachziegel unzulässig. Für Flachdächer sind Dachbegrünungen zulässig.

§ 3 Fassadenmaterial

(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblend- oder Sichtmauerwerk in Farbönen von rot bis rotbraun/rot-anthrazit und weiß bis grauweiß zulässig.
Putzfassaden sind darüber hinaus in den Farbönen sand und gelblichocker zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen und in der für Putze und Verblendmauerwerk genannten Farbgebung zulässig. Unzulässig ist die Gestaltung von Fassaden in RAL 9010 (rein weiß).

(2) Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente sind bis zu einem Anteil von 30% einer Fassadenseite auch in anderen Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Holzbalkenhäuser und 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 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 Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Höhe der 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 m² ausnahmsweise zulässig.

§ 5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, maximal 1 m über dem festgesetzten Bezugspunkt betragen. Die Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmäler

(1) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) 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/ 822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax: 0521 5202-39, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Kampfmittel

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel. 02331/82-2281) zu benachrichtigen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Bemessung von Versickerungsanlagen kann das Gutachten des Büros Kattendit "Dimensionierung einer Niederschlagswasserversickerung für das Baugebiet Auf dem Sande Nord" vom 13.03.2003 herangezogen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Petershagen zu den Dienststunden eingesehen werden.

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Mulden-/Rigolensystems auf der Nordseite des Kleiberweg ist der Rigolenkörper im Bereich der zulässigen Zufahrten zu erhalten. Zur Verbindung der durch die Zufahrten gebildeten Muldenabschnitte sind im Bereich der Zufahrten Rohre NW 100 einzubauen mit einer Sohlhöhe 10 cm höher als die Muldensohle.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur externen Kompensation des Eingriffs werden in der Gemarkung Iserheide, Flur 2, Flurstück 14 insgesamt 8 Eichen (entsprechend 1.000 Werteinheiten) wegebegleitend angepflanzt. Die Durchführung dieser Kompensationsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.



Stadt Petershagen

Bebauungsplan Nr. 59 "Kleiberweg" OT Wietersheim

