

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Der Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) wurde durch den Rat der Stadt Petershagen in der Sitzung am 06.04.1998 gefaßt.</p> <p>Petershagen, d. 6. 4. 1998</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 23. 3. 1998 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Petershagen, d. 6. 4. 1998</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der katastermäßige Bestand am 17.12.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Minden, den 17.12.1997</p> <p>(Unterschrift)</p>
<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am 23. 3. 1998 von dem Rat der Stadt Petershagen als Satzung beschlossen.</p> <p>Petershagen, d. 6. 4. 1998</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14. 4. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 22 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14. 4. 1998 in Kraft getreten.</p> <p>Petershagen, d. 14. 4. 1998</p> <p>Bürgermeister</p>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig
- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)** (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 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, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 8,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden.

**Nebenanlagen** (gemäß § 14 BauNVO) Auf der Fläche für Vorgärten sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

z.B. 0,3 **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO)

I. u. II **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

**Gebäudehöhen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

**maximale Firsthöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Firsthöhe wird von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut im First gemessen. Sie beträgt bei eingeschossigen Gebäuden maximal 9,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 10,50 m.

**maximale Traufhöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Traufhöhe wird in der senkrechten Ebene der Außenfassade von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen. Sie beträgt bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,30 m.

**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

**höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit aus der Hausgruppe) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

- offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)
- Baugrenze** Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangstürrandungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche**
- Fuß- und Radwege mit Absperrung**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- ST/GA** Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) Stellplätze und Garagen sind auf den festgesetzten Flächen zulässig.

4. Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**
- Abstände, Breiten in ... m**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Teilungsgenehmigung** Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Teilung der Grundstücke durch die Gemeinde zu genehmigen (§ 19 Abs. 1 BauGB, BGBI 1997 Teil I vom 25.08.1997).

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

**§ 1 Geltungsbereich** Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "BURGMANNSKAMP".

**§ 2 Vorgärten** Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

**§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe** Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 25° bis 48°. Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Für die geneigten Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in gedeckten Farben von rot bis rotbraun zulässig. Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung als 25° zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Giebeln sind bis 1/4 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, müssen jedoch 2,50 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben.

**§ 4 Fassadenmaterial** Als Materialien für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk der Farböne rot bis rotbraun, sowie Putz pastellfarbig hell gestrichen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen sowie Holz zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.

**§ 5 Werbeanlagen** Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NW sind gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschilder dürfen eine Länge von 1,5 m und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweischilder 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 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

7. Grünflächen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Grünordnerische textliche Festsetzungen** (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)

- Im Bereich der Planstraße sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und erforderlicher Stellplätze im Straßenraum 3 hochstämmige Vogelbeeren *Sorbus aucuparia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.
- In der Mitte des Wendepunktes der Planstraße ist eine hochstämmige Linde *Tilia cordata* mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.
- Im Bereich der Stellplätze am Koppelweg sind mindestens zwei hochstämmige Feldahorne *Acer campestre* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Pro Grundstück ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder Laubbäumchen mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auf den privaten Grundstücksflächen sind durch die Eigentümer auf einer Breite von mindestens 3 m je Grundstück als freiwachsende Hecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubbäumen entsprechend folgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Sträucher und Heister sind in den Qualitäten zvw. 60-100 zu pflanzen. Ein Pflanzschema hierzu ist mit Abgabe des Bauantrages/ der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NW) einzureichen.

Pflanzenliste Heckenpflanzung

Bäume

- Betula pendula*
- Betula pubescens*
- Carpinus betulus*
- Pyrus communis*
- Sorbus aucuparia*

- Sandbirke
- Moorbirke
- Hainbuche
- Holz-Birne
- Vogelbeere

Sträucher

- Corylus avellana*
- Crataegus spec.*
- Euonymus europaeus*
- Ilex aquifolium*
- Lonicera periclymenum*
- Prunus spinosa*
- Rhamnus frangula*
- Rosa canina*
- Rubus fruticosus*
- Salix aurita*
- Salix caprea*
- Salix cinerea*
- Sorbus aucuparia*
- Viburnum opulus*

- Haselnuß
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Stechpalme
- Wald-Geißblatt
- Schlehe
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Brombeere
- Ohrohenweide
- Sal-Weide
- Grauweide
- Vogelbeere
- Schneeball

6. Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Es sind nach Möglichkeit fugeneiche Pflaster oder andere wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

7. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden.

8. Zeitpunkt der Bepflanzungen: Auf den privaten Grünflächen ist den grünordnerischen Festsetzungen zur Bauabnahme, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11 bis 15.04.) nachzukommen. Die Bepflanzung des Straßenraumes ist im Zuge des Endausbaus vorzunehmen.

9. Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer 980 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 163, Flur 12, Gemarkung Petershagen, eine Obstwiese angelegt.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

**Hinweis auf mögliche Bodenfunde** Wenn bei Bodengriffen Bodenkörper (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 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes/Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde Schloßfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

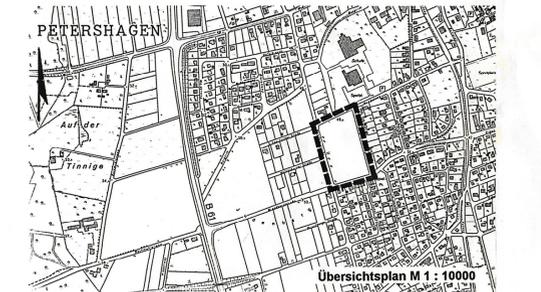
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude mit Hausnummern

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Satzung der Stadt Petershagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Burgmannskamp" für das Gebiet der Stadt Petershagen, Flurstück Nr. 172 in der Gemarkung Petershagen, Flur 13

Aufgrund des § 12 des BauGB sowie nach § 86 (4) der Bauordnung (BauO NW) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Petershagen vom ... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Burgmannskamp" für das Gebiet der Stadt Petershagen, Flurstück Nr. 172 in der Gemarkung Petershagen, Flur 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



STADT PETERSHAGEN  
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
"BURGMANNSKAMP"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ausfertigung  
09.12.1997

projekt-bau & grund immobilien

Der Vorhabenträger: Jöcher Dorfstraße 18 - 32469 Petershagen  
Tel. 0 57 02 / 26 57, Fax 0 57 02 / 97 38  
Maßstab 1: 1000 DEN 6. 4. 1998

Der Entwurfsverfasser: R. Ickert  
DEN 6. 4. 1998

Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT  
32469 PETERSHAGEN  
GELANDSTRASSE 5  
09.12.1997