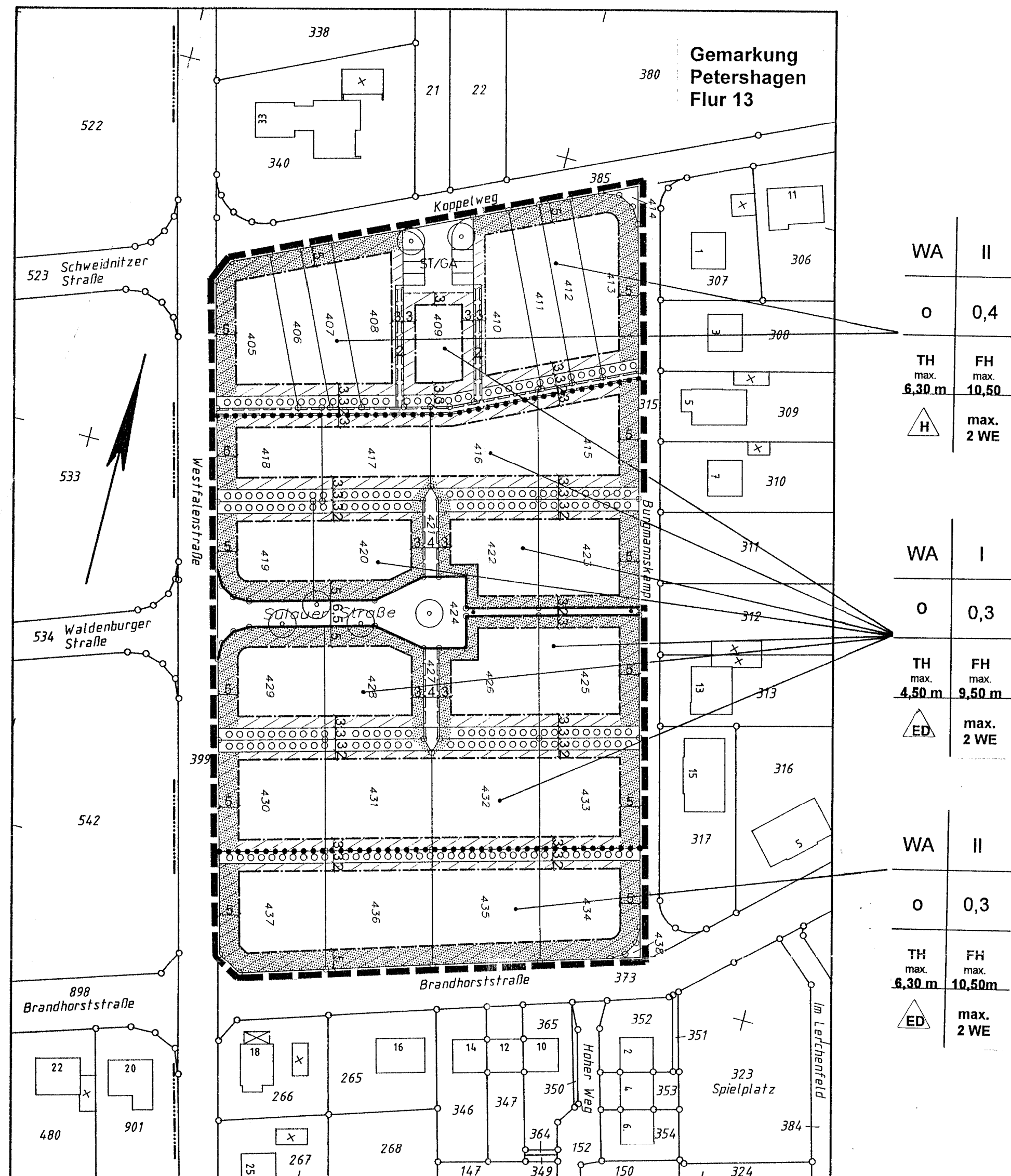


TEIL A



VERFAHENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte durch das Büro planQUADRAT Deliustr. 5 32457 Porta Westfalica	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom ____2000 überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.	Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt vom ____2000 aufgestellt worden und am ____2000 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.
Porta Westfalica, den ____2000	Minden, den ____2000	Petershagen, den ____2000
Dipl. Ing. Klaus Wojahn	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Bürgermeisterin
Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom ____2000 bis ____2000 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am ____2000 öffentlich bekanntgemacht.	Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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) in der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt am ____2000 als Sitzung nebst Begründung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am ____2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB ab ____2000 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Petershagen, den ____2000	Petershagen, den ____2000	Petershagen, den ____2000
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 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. 6,0 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, Eingangsüberdachungen 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
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	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
	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, BGBl. 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 Einschränkungen 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 Betonsteinplatten 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. Gauen sind bis 1/2 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 Farbtöne 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 Fensterkante 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.

6. 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 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder Laubbäum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
- 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 Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2zv, 60-100 zu pflanzen. Ein Pflanzschema hierzu ist mit Abgabe des Bauantrages/ der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfriststellung (§ 67 BauO NW) einzureichen.

Pflanzenliste Heckpflanzung

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
Schliefe
Faulbaum
Hunds-Rose
Brombeere
Ohrenweide
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 fugenreiche 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.

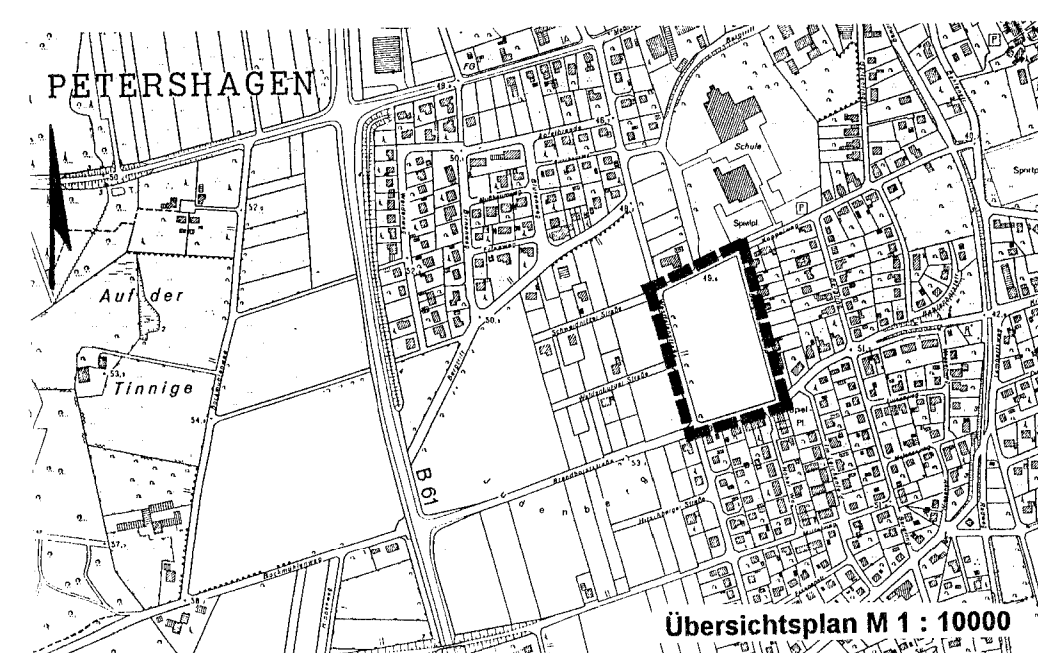
8. Zeitpunkt der Bepflanzungen: Auf den privaten Grünflächen ist den grünordnerischen Festsetzungen zur Bauabnahme, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11 bis 15.04.) nachzukommen. Die Bepflanzung des Straßenraumes ist im Zuge des Endausbaus vorzunehmen.

9. Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer 980 m² großen Teilfläche des Flurstückes 163, Flur 12, Gemarkung Petershagen, eine Obstwiese angelegt.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Hinweis auf mögliche Bodenfunde
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 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 -Aml 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.

	Flurstücksgrenze
	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	vorhandene Gebäude mit Hausnummern



STADT PETERSHAGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

"BURGMANNSKAMP" 1. ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Vorentwurf
19.07.2000

Maßstab 1:1000

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die Planzeichnung (Teil A) und die Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen, eine geruchstechnische Untersuchung sowie ein Grünordnungsplan.