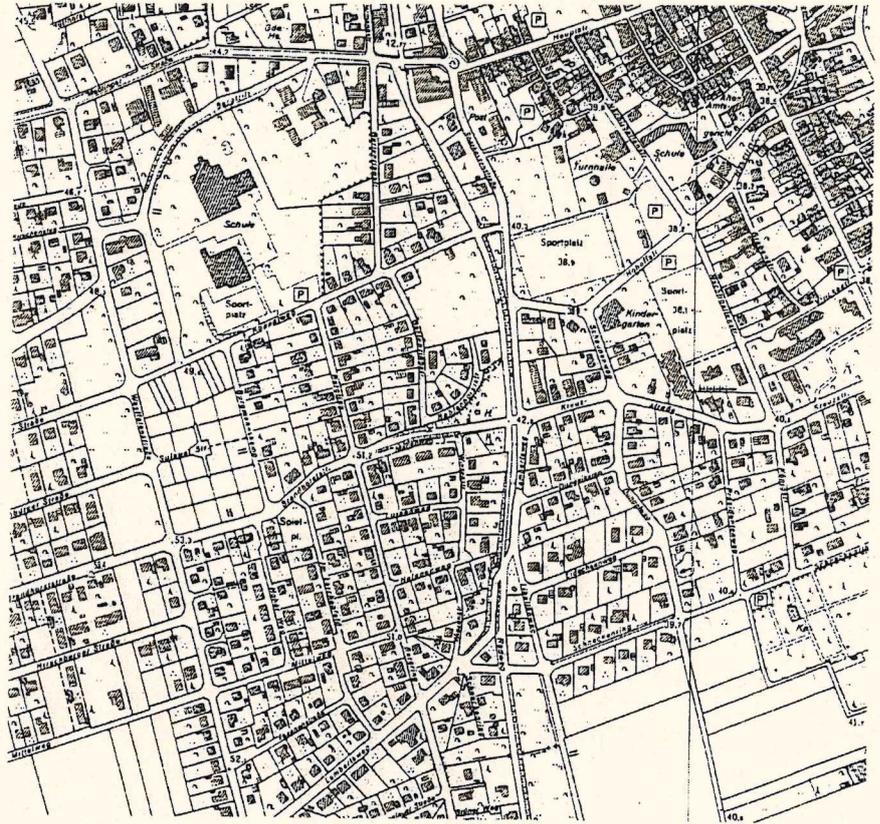


STADT PETERSHAGEN

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Gartenringstraße - Koppelweg" Petershagen



Aufsteller:

Elmar Kuhlmann
Architekt AkNW
Marienwall 31
32423 Minden
Tel. 0571/8290070

in:

K4 Kuhlmann Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica

für:

GS Projekt-Bau und Grund GmbH
Jösser Dorfstraße 18
32469 Petershagen
Tel. 05702/ 2657

Stand : Juni 2003

endgültige Fassung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Situation
- 2 Anlaß der Aufstellung
- 3 Begründung der Aufstellung
- 4 Einordnung des Plangebietes
- 5 Geltungsbereich
- 6 Planungskonzept
 - 6.1 Erschließung
 - 6.1.1 Verkehrsführung
 - 6.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - 6.4 Art der baulichen Nutzung
 - 6.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.6 Bauart
 - 6.6.1 Bauweise und Baugrenzen
 - 6.6.2 Gestaltung
 - 6.7 Garagen und Stellplätze
 - 6.8 Verkehrsflächen
 - 6.9 Schallschutz
 - 6.10 Grünflächen
 - 6.11 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes
 - 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan
 - 7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.1 und 7.1.2
 - 7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen

Anlage zu 7: Darstellung der Flächenbilanzierung
- 8 Anhang
 - 8.1 Anlage 1: Festsetzungsplan M. 1: 500 mit textl. Festsetzungen
 - 8.2 Anlage 2: Versickerungsgutachten
 - 8.3 Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten

Rechtsgrundlagen

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 BGBl. S. 1950),
- * die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),
- * die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256),
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- * das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926)

1 Situation

Die Stadt Petershagen verfolgt zusammen mit dem Vorhabenträger das Entwicklungsziel, im Ortsinneren der Stadt Petershagen Bauflächen für eine Seniorenwohnanlage zu schaffen. Das Plangebiet, Flurstück 297 (teilweise) und 298 der Flur 13 in der Gemarkung Petershagen, wird im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche (W) ausgewiesen und soll zum Zwecke der Bebauung mit der Altenwohnstätte und einigen privaten Wohnhäusern zunächst städtebaulich überplant werden. Der Rat der Stadt Petershagen hat der Planaufstellung durch Beschluss vom 03.04.03 zugestimmt.

2 Anlass der Aufstellung

Den Anlass der Aufstellung des B-Planes stellt dringend zu schaffender Bedarf an altengerechten Wohnungen im Stadtgefüge Petershagens dar. Dabei soll vorrangig die Nachfrage örtlich ansässiger Interessenten berücksichtigt werden.

Der Vorhabenträger als Verfügungsberechtigter der Plangebietsflächen beabsichtigt deshalb, für diese zwecks Bebauung den vorliegenden VB-Plan aufzustellen, um im Rahmen des öffentlichen Planverfahrens die Zielsetzungen der Maßnahme zu definieren und rechtlich festzuschreiben.

3 Begründung der Aufstellung

Das betreffende Gebiet stellt im Bereich der Flurstücke 297 und 298 eine landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne alten Baumbestand (Ausnahme: Ein Apfelbaum) oder sonstige, landschaftlich hochwertige Bestandteile dar. Es soll aufgrund seiner ortsnahen Lage und der Ausweisung im F-Plan einer Bebauung zugeführt werden: Damit wird das Ziel verfolgt, dem Ort Petershagen benötigte, zusätzliche Bauflächen für Seniorenwohnen bereitzustellen und verbleibende „Restflächen“ mit einigen Stadthäusern zu schließen. Im Ergebnis soll ein neues Siedlungsgebiet unter Nutzung der bereits vorhandenen städtischen Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Mit dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Gartenringstraße - Koppelweg“ geschaffen werden.

4 Einordnung des Plangebietes

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Petershagen und ist zur Zeit als unbebaute Teilfläche des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu werten.

Das annähernd ebene Gelände wird im Wesentlichen von der westlich angrenzenden „Gartenringstraße“ erschlossen. Lediglich eines der Stadthäuser wird vom nördlich sich anschließenden „Koppelweg“ angefahren.

Im Süden begrenzen Anliegergrundstücke mit Wohngebäuden das Plangebiet, während sich auf dessen Ostseite der Kreisradweg an die Geltungsbereichsgrenze anschließt.

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Petershagen, Flur 13, Flurstück 297 (teilweise) und Flurstück 298. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt:

Flurstück 297 (teilweise)
Flurstück 298

ca. 7.730 qm
ca. 30 qm

Gesamt

7.760 qm

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt :

- Im Süden : durch die Südgrenze des Flurstücks 297;
- Im Osten : durch die Ostgrenze des Flurstücks 297 bis zu dem im Festsetzungsplan ausgesparten Flurstücksteil 297 im Winkel von Koppel- und Kreisradweg;
- Im Westen : durch Westgrenze des Flurstücks 297 und 298; zur Gartenringstraße bzw. dem Flurstück 296;
- Im Norden : durch die Nordgrenze des Flurstücks 297 am Koppelweg zwischen dem Flurstück 296 und dem im Festsetzungsplan ausgesparten Flurstücksteil 297 im Winkel von Koppel- und Kreisradweg.

6 Planungskonzept

Der aufzustellende Vorhaben bezogene Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen entwickelt. Er wird insbesondere folgende Punkte beinhalten:

- Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in offener, zweigeschossiger Bauweise, die in der Ortschaft Petershagen üblich ist und sich in der geplanten Gesamthöhenentwicklung an der Bestandsbebauung des Stadtquartiers orientieren soll;
- das Erschließungskonzept für das Plangebiet;
- die künftige Begrünung im Plangebiet sowie die Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- die Entwässerung des Plangebietes.

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrsführung

Die äußere Erschließung des Baugebietes folgt über die bestehende, westlich anschließende „Gartenringstraße“, von der aus private Verkehrswege die Binnenteilung im Planbereich übernehmen. Ebefalls vom Gartenring wird südlich der eigentlichen Grundstückszufahrt eine befestigte und dauerhaft von Bebauung und Aufwuchs freizuhaltenen Feuerwehrzufahrt angelegt, die den Rettungsweg für rückwärtige Gebäude sichert. Allein der nördlich an den „Koppelweg“ angeschlossene Geltungsbereichsteil (Stadthaus) wird auch von dort erschlossen. Die innere Erschließung sieht ein verkehrsberuhigtes Verbindungswegenetz in Abfolge der Gebäudeanlagen vor (s. Plandarstellung).

6.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da alle Einrichtungen sich in dessen unmittelbarer Nähe befinden und lediglich von den angrenzenden Anliegerstraßen in das Gebiet hinein verlegt werden müssen. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wird so durch das Neubaugebiet optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen öffentlichen Kanalisation (Mischkanalisation) zugeführt.

Gem. § 51 A Abs. 1 des Landeswassergesetzes - LWG (GV NW S. 926) - besteht die Verpflichtung, Möglichkeiten der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung oder Verrieselung, ortsnaher Einleitung in ein Fließgewässer) und Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf prioritär zu prüfen und in dem Fall vorzusehen, in dem das Oberflächenwasser unbelastet ist und die hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Ableitung auf Dauer ermöglichen.

Zur Prüfung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat der Vorhabenträger eine Untergrunduntersuchung durch das Büro GEOlogik Wilbers und Oeder Münster, in Auftrag gegeben (Anlage). Das Gutachten kommt auf Grundlage von Bodenproben vor Ort zu dem Ergebnis, dass die gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 138 empfohlenen Kf- Grenzwerte für eine gezielte Niederschlagsversickerung - mit der notwendigen Sicherstellung ausreichender Zwischenspeicherung im Falle verringerten Abflusses - im Plangebiet nicht erreicht werden. Vielmehr liegen durch die aufgefundenen "sehr einheitlichen ... jurassischen Tonsteine ... die Durchlässigkeitsbeiwerte ... grundsätzlich außerhalb des für eine Versickerung annehmbaren Durchlässigkeitspektrums". Aufgrund dieser Tatsache kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass im Plangebiet "...von einer dezentralen Versickerung abgeraten" werden muss.

Da sich im Nahbereich des Plangebietes weiterhin kein Vorfluter befindet, dem alternativ das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zugeführt werden kann und im betreffenden Stadtteil Petershagens nur eine Mischkanalisation aufzufinden ist, bleibt in der Abwägung festzuhalten, dass auf Grundlage der Gegebenheiten vor Ort eine Versickerung bzw. ortsnaher oberirdischer Ableitung als auch eine Abführung über ein Trennsystem einen unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Anlagen- und Betriebsaufwand bedeutet und daher die Ausnahmeregelung gem. § 51 A Abs. 4 zutrifft. Eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung liegt vor.

6.4 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen einerseits, andererseits wegen der Lage des Plangebietes im innerörtlichen Zusammenhang mit teils gemischtgenutzten Ansiedlungen, zumindest im mittelbaren Ortsumfeld wird für das Plangebiet auf Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 getroffen.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geht in der Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und der Festlegung der Dachformen sowie in der Festlegung von max. Trauf- und Firsthöhen auf die ortsüblichen Bebauungshöhen und die topografische Lage ein. Es sind ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl wird mit Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, Dachneigungen für Hauptgebäude bewegen sich i. d. R. zwischen 30 und 48°, für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Traufhöhen werden, gemessen ab Oberkante Mitte der angrenzenden Gartenringstraße, auf max. 4,50 bzw. 6,00 m, die Firsthöhen auf max. 9,00 m bzw. 10,00 m festgelegt (s. im Einzelnen textliche Festsetzungen).

6.6 Bauart

6.6.1 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in Anlehnung an ortsübliche Bestandsanlagen getroffen, aufgrund dessen offene Bauweise mit entsprechender Gebäudelängenbegrenzung festgesetzt wird. Die festgesetzten Baugrenzen sollen verschiedenartige Bebauungskonzepte zulassen, ohne aber auf eine strukturierte Bauflächengliederung ganz zu verzichten, wobei ausreichend große, nach Süden und Westen orientierte Wohngärten, Balkone und Terrassen entstehen sollen.

Die Bautiefen sind partiell großzügig bemessen werden, Variation und Gliederung der Wohnanlage ist dabei durchaus erwünscht. Die festgelegte Grundflächenzahl verhindert zusammen mit den eingeschränkten Trauf- und Firsthöhen und den max. zulässigen Dachneigungen gleichzeitig aber unmaßstäbliche bauliche Ausnutzung der Parzelle. Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird in der Regel ein Abstand von 5.00 m eingehalten, um ausreichende Vorgartengrünflächen zum Straßenraum vorzusehen.

6.6.2 Gestaltung

Die zukünftige Bebauung ist in der Außengestaltung nach ortsüblichem Materialkanon zu planen und auszuführen: Dominante Fassadenteile können als Putzoberfläche oder Holzverschalung in gedeckten Farbtönen bzw. naturbelassen hergestellt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Wintergärten, sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Nicht zulässig sind dagegen z.B. Verkleidungspaneele auf Bitumen- oder Kunststoffbasis bzw. sonstige Baustoffimitate, sowie Metallverkleidungen und glasierte Klinker. Als Dachbeläge sind, wie umgebend vorhanden, nur unglasierte bzw. engobierte Dachpfannen der Farben rot bis rotbraun zulässig (s. hierzu im Einzelnen textliche Festsetzungen).

6.7 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Ausnutzungseinschränkungen für die privaten Grundstücksflächen mit GRZ= 0.4 sind für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Parzellen ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen vorhanden.

6.8 Verkehrsflächen

Neu anzulegende, öffentliche Planstraßen entstehen durch die Maßnahme nicht. Die Anschlüsse der Privatwege an öffentliche Verkehrsflächen sind seitens des Vorhabenträgers zu realisieren

6.9 Schallschutz

Im östlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz, für dessen Lärmemissionen ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde (Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die augenblicklich installierte Lautsprecheranlage eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 verursacht wird. Dies kann gem. Gutachten jedoch dadurch behoben werden, dass die singuläre Schallquelle durch zwei leistungsschwächere Lautsprecher ($L_w \leq 112$ dB A) an den beiden Längsseiten des Platzes ersetzt wird. Die Umbaumaßnahme der Übertragungsanlage wird durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger sichergestellt.

6.9 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung belegt. Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus den textlichen Planfestsetzungen.

Die hierdurch angestrebte Durchgrünung des Gebietes besitzt folgende Funktionen:

- Ausgleich für versiegelte Flächen;
- Gliederung des Plangebietes;
- Einbindung und Übergang zu umgebenden Flächen.

Die Stammachse von Hochstämmen hat 1.00 m Abstand zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Schädigungen der Leitungen zu erwarten sind, sind vorsorglich technische Maßnahmen zu ergreifen.

6.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung dann, wenn erstmals ein Vorhaben zulässig gemacht wird, das die im Anhang zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) angegebenen Schwellenwerte übersteigt. Dieser Umstand ist in dem vorliegenden Planverfahren nicht gegeben und negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausweisung eines Wohngebietes wird zu späteren unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 bis § 7 Landschaftsgesetz NRW führen, die in angemessener Frist an Ort und Stelle auszugleichen oder an einem anderen Ort der Gemeinde als Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs, sowie zu Pflanzaufgaben bez. privater und öffentlicher Grünflächen soll die Kompensation für das Plangebiet erfolgen: Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der aktuellen Planung vorgenommen:

7.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind "die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich" auszugleichen, wobei die Belange von Natur und Landschaft mit weiteren "öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" sind.

Die Bewertung des Bestandes und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach der von der Landesregierung NRW veröffentlichten "Arbeitshilfe für Bauleitplanung" zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" wie folgt vorgenommen:

7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan

7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.1 und 7.1.2

7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzaufgaben

7.1.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfaßt die Grundstückspartellen 297 (teilweise) und 298 der Flur 13 in der Gemarkung Petershagen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 7.761 qm. Der Ausgangszustand des zu untersuchenden Planbereiches wird in Tab. 7.1.1 beschrieben. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangrundstück zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um herkömmliche Landwirtschaftsflächen innerörtlicher „Insellage“, ohne größeren Grünbestandsaufwuchs, zwischen den Verkehrsanlagen Kreisradweg, Koppelweg und Gartenringstraße.

(Alle Flächen CAD- ermittelt, Plandarstellung s. Anhang)

Tabelle 7.1.1

Flächen- Nr.	Code	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
-							
Flurstücke 297 (teilweise), 298							
A 1 Acker	3.1	Acker	7.761	2	---	2	15.522
A2 Bestandsbaum Obstgehölz	8.2	Einzelbaum	20	8	---	8	160
-							
Gesamtflächenwert A			7.761 qm				15.682 P

7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im VB- Plan

Tabelle 7.1.2

Flächen- Nr.	Code	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
-							
Flurstücke 297 (teilweise), 298							
B 1 Private Verkehrsfläche (Hofanlage) (532 qm – 92 qm, B 1.1)	1.1	versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	440	---	---	---	---

Tabelle 7.1.2 (Fortsetzung)

Flächen- Nr.	Code	Biotoyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
-							
darin:							
B 1.1 Stellplätze	1.4	Rasengitter Rasenfugenpfl.	92	1	---	1	92
(Anmerkung: Sonstige Erschließungswege pausch. in B3 / 50 %)							
B 2 Private Baufläche (Gesamtfl.abz. B1)			(7.229)				
darin:							
B 2.1 Baumpflanzung 1 Hochstamm je 500 qm Grundstück = 15 Stck x 20 qm = 300 qm	8.2	Einzelbaum	(300)	6	0,8 *	5	1500
* Neuanlage							
(Anmerkung: darin enthalten 6 Stck. Baumpflanzung im Vorgartenbereich Gartenringstr. / Koppelweg)							
B 2.1.1 Bestandsbaum Obstgehölz (unverändert)	8.2	Einzelbaum	20	8	---	8	160
B 2.2 Versiegelte Baufläche 7.229 qm x 0,60 (GRZ 0,4 + 50%)	1.1	Vers. Fläche ohne nachgesch. Vers.	4.337	---	---	---	---
B 2.3 Verbl. Private Grundstücksfl. B 2 abz. B 2.2 7.229 qm - 4.337 qm	4.1	Ziergarten, strukturarm	2.892	2	---	2	5.784
-							
Gesamtflächenwert B			7.761 qm		7.536 P		

7.1.3 A Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A)

Flächenbilanz C

(7.536 - 15.682)

- 8.146 P

7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen

Gem. Bilanz von - 8.146P aus der Gegenüberstellung von Bestand und Neuplanung sind neben den Festsetzungen bez. der großräumigen öffentlichen Grünfläche, den beschränkten Grundstücksausnutzungen sowie Pflanzauflagen für Verkehrs- und private Flächen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine externe Ausgleichsmaßnahme gem. der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" kann sich wie folgt darstellen:

Maßnahme : *Neuanlage einer Obstwiese in einer Größe von 1.920 m², extern: Gemarkung Jössen, Flur 13, Flurstück 156*

Es ist ein Hochstamm je angefangene 100 m² Obstwiesenfläche, hochstämmiger Obstbaum „alter Sorten“, Stammumfang 12/ 14 cm, Abstand der Bäume min. 8,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tabelle 7.1.4

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
--------------	------	-----------	-------------	-----------	-----------------------	------------	-------------------

Externes Flurstück

Anlage einer Obstwiese	3.6	Obstwiese	1.920	7	0,4*	3*	5.760 P
------------------------	-----	-----------	-------	---	------	----	---------

* Anmerkung: Der Gesamtwert ergibt sich bei Zugrundelegung der Aufwertung einer Intensivgrünfläche mit dem Grundwert 4 P

Folgende Sorten sind möglich

Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen/Zwetschgen
Biesterfelder Renette	Doppelte Philippsbirne	Große Schwarze	Große Grüne Reneklade
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne	Knorpelkirsche	Hauszwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue	Hedelfing. Riesenkirsche	Wangenheims
Jacob Lebel	Körtl. aus Charneu	Schneiders Späte	Frühzwetschge

7.1.3 B Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B, neu) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A) nach Einrechnung der externen Ausgleichsmaßnahme

Gesamtbilanz C	(7.376 + 5.760) - 15.522	- 2.386 P
----------------	--------------------------	-----------

Auswertung:

Durch die vorgeschlagene Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft des beantragenden Vorhabenträger weitgehend ausgeglichen werden. Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist einvernehmlich mit den zuständigen Fachbehörden vereinbart worden und wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages detailliert festgelegt:

Die hierfür vorgesehene Freifläche, Flurstück 156 der Flur 13 in der Gemarkung Jössen befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und soll als Obstwiese angelegt und dauerhaft erhalten werden. Art und Maß der Pflanzungen für die Wiesenfläche mit Angabe der Sorten zu pflanzender Obstgehölze sind kommunalbehördlich abgestimmt und als Ausgleichsmaßnahme akzeptiert worden.

Das verbleibende Defizit von - 2.386 P kann im Rahmen der zuvor genannten, externen Maßnahme nicht ausgeglichen werden und muss daher durch getrennte Festlegung im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Kommune geregelt werden.

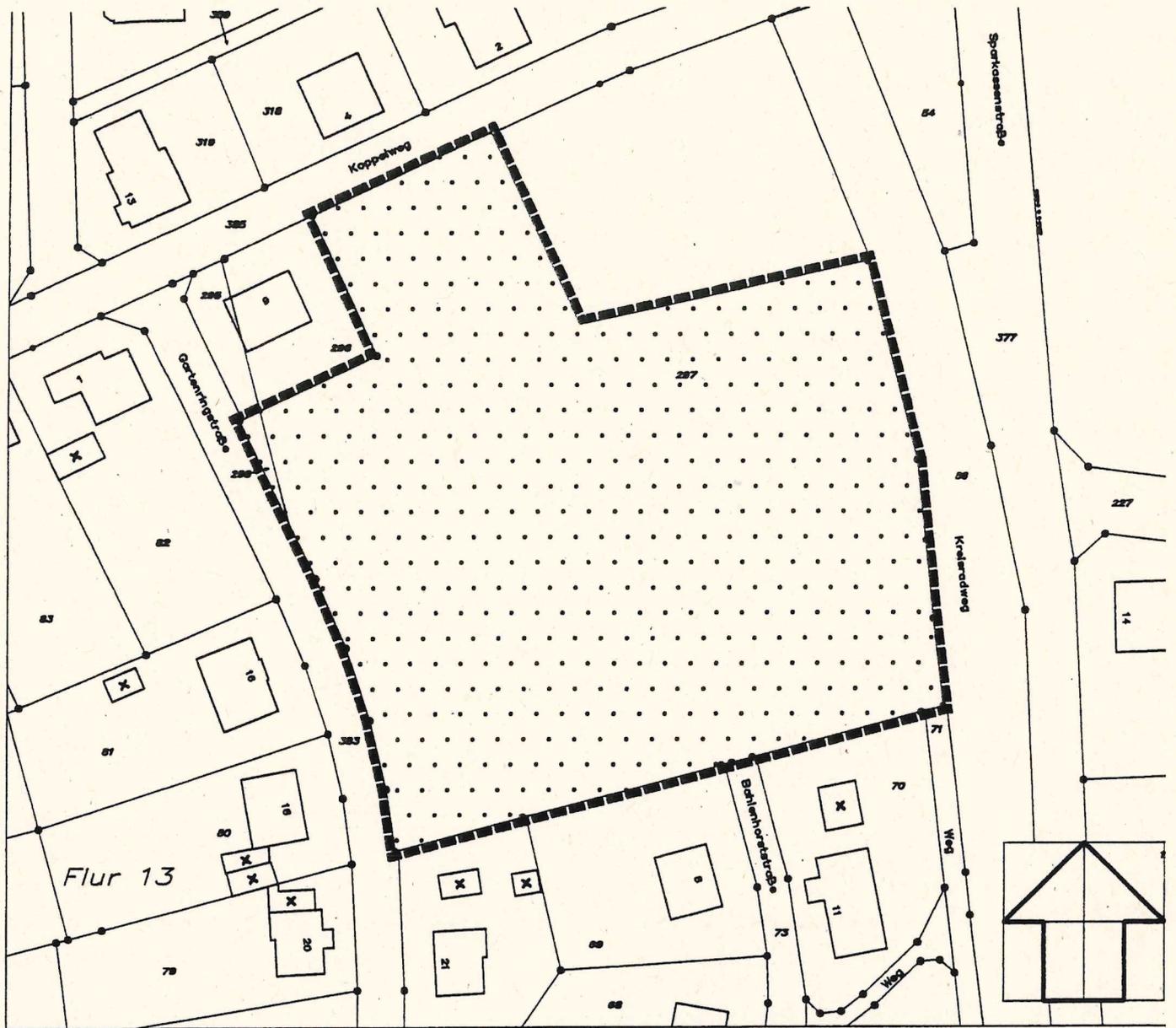
Hinweis: Der vorhandene Obstbaum im Plangebiet ist nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte sich dies im Zuge der Baumaßnahme als nicht durchführbar erweisen, so ist dieser mit einer Wertpunktzahl von 160 P der o. g. Defizitsumme zuzurechnen und auszugleichen.

Hinweis Durchführungsvertrag:

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Petershagen ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostenpflichten des Vorhabenträgers geregelt werden.

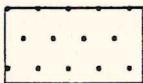
Aufgestellt:
Minden/ Porta Westfalica im Juni 2003

.....



FLÄCHEN-
SIGNATUR

FLÄCHEN- CODE BIOTOPTYP
NR.



A 1 3.1 ACKER

KREIS MINDEN – LÜBBECKE

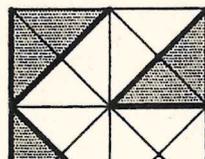
STADT PETERSHAGEN

271
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GARTENRINGSTRASSE-KOPPELWEG"
PETERSHAGEN
M 1 : 1000

ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZIERUNG
BESTAND

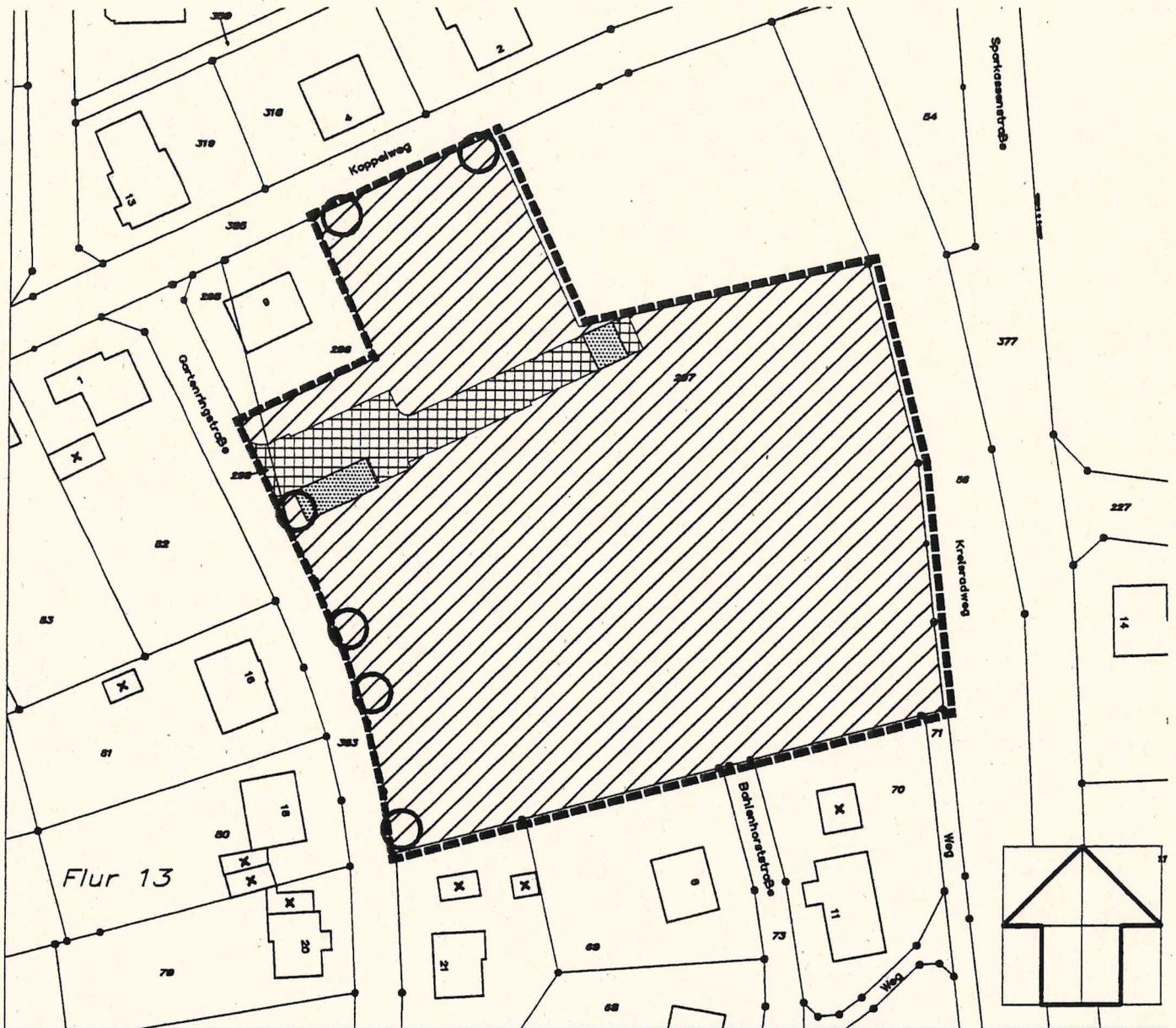
DATUM:
GEMARKUNG:
FLUR:
FLURSTÜCK:

16.04.2002
PETERSHAGEN
13
297(Teilweise), 298



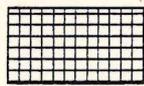
ELMAR KUHLMANN
ARCHITEKT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX.: 0571/8290080
IN

K4 KUHLMANN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA

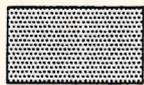


FLÄCHEN-SIGNATUR

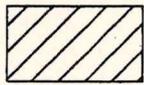
FLÄCHEN- CODE BIOTYP NR.



B 1 1.1 VERSIEGELTE FLÄCHEN OHNE NACHGESCH. VERSICKERUNG



B 1.1 1.4 RASENGITTER, RASENFUGENPFLASTER



B 2.1 8.2 EINZELBAUM
B 2.2 1.1 VERSIEGELTE FLÄCHEN OHNE NACHGESCH. VERSICKERUNG
B 2.3 4.1 ZIERGARTEN, STRUKTURARM



B 2.1 8.2 FESTSETZUNG EINZELBAUM

KREIS MINDEN - LÜBBECKE

STADT PETERSHAGEN

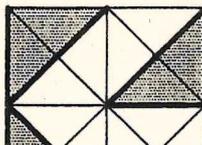
271
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GARTENRINGSTRASSE-KOPPELWEG"
PETERSHAGEN

M 1 : 1000

ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZIERUNG
NEUPLANUNG

16.04.2002
PETERSHAGEN
13
297(Teilweise), 298

ELMAR KUHLMANN
ARCHITEKT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX.: 0571/8290080
IN



K4 KUHLMANN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
PANORAMASTRASSE 43
39457 BORTA WESTFALICA

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Alle sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Bauweise (o) § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO festgesetzt.

Firsthöhen § 9 (1) BauGB

Firsthöhen sind definiert als Differenz von Oberkante Bezugshöhe und Oberkante Firstabdeckung.

In mit WA I bezeichneten Bauflächen dürfen sie ab OK Bezugshöhe 9.00 m nicht überschreiten.

In mit WA II bezeichneten Bauflächen dürfen sie ab OK Bezugshöhe 10.00 m nicht überschreiten.

Traufhöhen § 9 (1) BauGB

Die Traufhöhen werden gemessen in der senkrechten Ebene der Außenfläche, von OK Bezugshöhe bis OK Dachhaut.

In mit WA I bezeichneten Bauflächen dürfen sie 4.50 m nicht überschreiten.

In mit WA II bezeichneten Bauflächen dürfen sie 6.50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe bildet die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden „Gartenringstraße“ im Bereich der Stellplatzeinfahrt (s. Plandarstellung)

Festsetzungen nach Bauordnung NW (BauONW)

Dächer

In den mit WA bezeichneten Bauflächen sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zwischen 30 und 48 Grad allgemein zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen auf südlich zugeneigten Dachseiten mit max. 30 % der betreffenden Dachfläche.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Länge der betreffenden Hausseite nicht überschreiten und müssen mindestens 2.50 m von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel aus gebranntem Ton bzw. Betonsteinpfannen in den Farben rot bis rotbraun zugelassen. Engobierte Dachpfannen sind zulässig.

Außenhaut

Zulässig sind Fassaden aus Putz in gebrochenen Farbtönen und Holzkonstruktionen. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden. Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

Folgende Arten sind möglich:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pro Grundstück ist je 500 qm der Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 12/ 14 cm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind möglich:
A Baumarten 1. Ordnung:
Stieleiche (*Quercus robur*) 2 x v 150/200
Vogelkirsche (*Prunus avium*) "
Esche (*Fraxinus excelsior*) "
Winterlinde (*Tilia cordata*) "
Rotbuche (*Fagus sylvatica*) "

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten

B Straucharten:
Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 2 x v 60/ 100
Weißdorn (*Crataegus monogyna*) "
Schlehe (*Prunus spinosa*) "
Hundsrose (*Rosa canina*) "
Hasel (*Corylus avellana*) "

Anpflanzen Einzelbaum

Das Anpflanzen von 6 Einzelbäumen ist festgelegt in den Vorgartenflächen entlang der Gartenringstraße und dem Koppelweg (s. Plandarstellung).

Zulässige Arten, s. oben: A Baumarten 1. Ordnung

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Hier sind nur Stellplätze bzw. Carports einschließlich ihrer Vorfahrten zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6.00m nicht überschreitet und Carports 1.50m Abstand von der Straße haben. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal, bei Zweifamilienhäusern zweimal in Anspruch genommen werden. Garagen, die unmittelbar auf der Grenze zweier Grundstücke ausgebaut werden, erhalten gleiche Dachformen.

Vorgärten

Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder -verkleidungen aufweisen.

ERLÄUTERUNGEN

Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.

Auffinden von Bodendenkmalen

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des DenkmalschutzG NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als unterer Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel. 05702/ 822-266, oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - , Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 520 02 -50, Fax. 0521/ -39, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Während der Erdarbeiten sind die DIN- Normen 18300 „Erdarbeiten“ und 18916 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Alle sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Bauweise (o) § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Firsthöhen § 9 (1) BauGB

Firsthöhen sind definiert als Differenz von Oberkante Bezugshöhe und Oberkante Firstabdeckung.
In mit WA I bezeichneten Bauflächen dürfen sie ab OK Bezugshöhe 9,00 m nicht überschreiten.
In mit WA II bezeichneten Bauflächen dürfen sie ab OK Bezugshöhe 10,00 m nicht überschreiten.

Traufhöhen § 9 (1) BauGB

Die Traufhöhen werden gemessen in der senkrechten Ebene der Außenfläche, von OK Bezugshöhe bis OK Dachhaut.
In mit WA I bezeichneten Bauflächen dürfen sie 4,50 m nicht überschreiten.
In mit WA II bezeichneten Bauflächen dürfen sie 6,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe

Bezugshöhe bildet die Oberkante Straßenmitte der runden "Gartenringstraße" im Bereich der Halplatzeinfahrt (s. Plananstellung)

Festsetzungen nach Bauordnung NW (BauONW)

Dächer

In den mit WA bezeichneten Bauflächen sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zwischen 30 und 48 Grad allgemein zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen auf südlich zugeneigten Dachseiten mit max. 30 % der betreffenden Dachfläche.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Dachneinschnitte dürfen 1/2 der Länge der betreffenden Hausseite nicht überschreiten und müssen mindestens 2,50 m von der Giebelaußenwand entfernt sein. Als Dachdeckung sind nur Ziegel aus gebranntem Ton bzw. Betonsteinplatten in den Farben rot bis rotbraun zugelassen. Engobierte Dachpfannen sind zulässig.

Außenhaut

Zulässig sind Fassaden aus Putz in gebrochenen Farbtönen und Holzkonstruktionen. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig.

Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden. Auf den Grundstücken entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

Folgende Arten sind möglich:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Jedes Grundstück ist je 500 qm der Grundstückagröße mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 12/ 14 cm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu halten.

Folgende Arten sind möglich:
A Baumarten 1. Ordnung:
Stieleiche (Quercus robur) 2 x v 150/200
Vogelkirsche (Prunus avium) "
Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata) "
Rotbuche (Fagus sylvatica) "

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten

B Straucharten:
Hornstrauch (Cornus sanguinea) 2 x v 60/ 100
Weißdorn (Crataegus monogyna) "
Schlehe (Prunus spinosa) "
Hundsrose (Rosa canina) "
Hasel (Corylus avellana) "

Anpflanzen Einzelbaum

Das Anpflanzen von 6 Einzelbäumen ist festgelegt in den Vorgartenflächen entlang der Gartenringstraße und dem Koppelweg (s. Plananstellung).

Zulässige Arten, s. oben: A Baumarten 1. Ordnung

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen: Hier sind nur Stellplätze bzw. Carports einschließlich ihrer Vorfahrten zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00m nicht überschreitet und Carports 1,50m Abstand von der Straße haben. Diese Regelung darf bei Einfamilienhäusern nur einmal, bei Zweifamilienhäusern zweimal in Anspruch genommen werden. Garagen, die unmittelbar auf der Grenze zweier Grundstücke ausgebaut werden, erhalten gleiche Dachformen.

Vorgärten

Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder Verkleidungen aufweisen.

ERLÄUTERUNGEN

Umweltverträglichkeitsprüfung



Auffinden von Bodendenkmälern

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des DenkmalschutzGNRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als unterer Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel. 05702/ 822-266, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 520 02 -50, Fax. 0521/ -39, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Während der Erdarbeiten sind die DIN- Normen 18300 "Erdarbeiten" und 18916 "Bodenarbeiten" zu beachten.

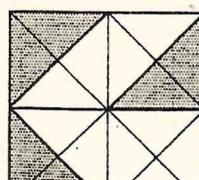
KREIS MINDEN – LUBBECKE

STADT PETERSHAGEN

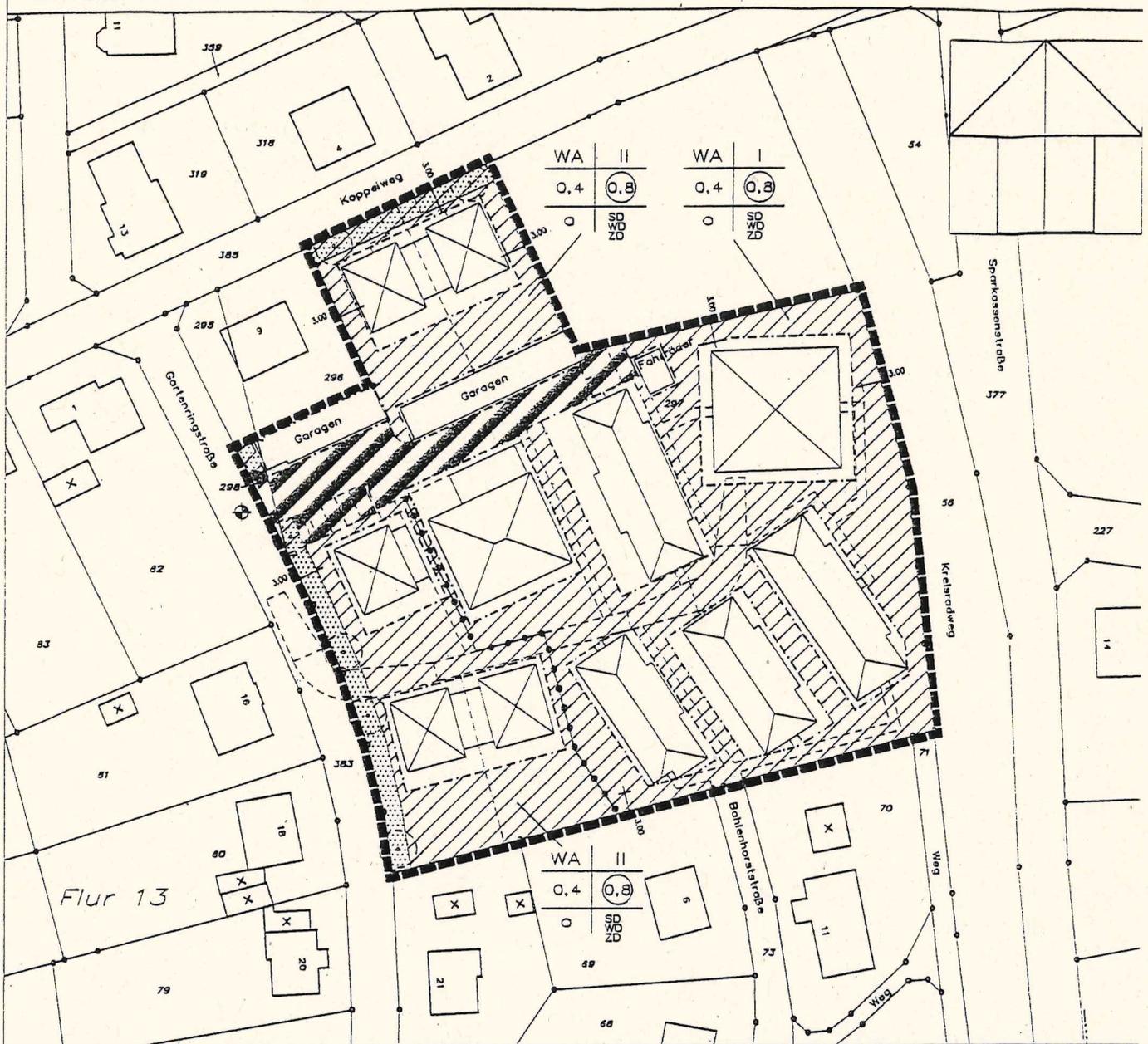
271
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"GARTENRINGSTRASSE-
KOPPELWEG"
PETERSHAGEN
M 1 : 1000

VORHABENTRÄGER:
GS-PROJEKT-BAU UND GRUND GMBH
JOSSEF DORFSTRASSE 18
32458 PETERSHAGEN
TEL.: 05702/2657
FAX: 05702/9738

DATUM: 18.04.2003
GEMARKUNG PETERSHAGEN
FLUR 13
FLURSTÜCK 297 (TEILWEISE), 298



ELMAR KUHLMANN
ARCHITEXT AKNW
MARIENWALL 31
32423 MINDEN
TEL.: 0571/8290070
FAX: 0571/8290080
IN
K4 KUHLMANN
PLANUNGSGESellschaft MBH
PANORAMA STRASSE 43
32457 PORTA WESTFALICA



Entwurf und Anfertigung erfolgte durch
Minden, den _____

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen - durch Beschluss des Rates der Stadt vom _____ aufgestellt worden und am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Petershagen, den _____
Bürgermeisterin _____

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 366) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen- und dem Text vom Rat der Stadt am _____ die Satzung nebst Begründung beschlossen worden.

Petershagen, den _____
Bürgermeisterin _____

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan hat die Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom _____ die Öffentlichkeit ausliegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Petershagen, den _____
Bürgermeisterin _____

FESTSETZUNG GEM. § 9(1) BAUGB UND § 86 BAUNRW

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB
- WA ALLEGMENES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNRW UND GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE AUF DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SIND STELLPLATZE GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 12 UND § 14 BAUNRW ZULASSIG
- FLÄCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (VORGÄRTE) (GEM. § 12 ABS. 8 UND § 14 ABS. 1 BAUNRW)
- BAUGRENZE DIE MAX. ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT. EIN VORTRETEN VON GEBÄUDETEILEN, WIE VORBAUTEN, EINGANGSERKER, EINGANGSÜBERDACHUNG ETC. KANN GEMÄSS § 31 ABS. 1 BAUGB AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN WERDEN, JEDOCH NUR BIS MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE UND MAX. 1,50 M TIEFE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- BEGRENZUNGSLINIE DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABSTÄNDE, BREITEN IN _____
- ANPFLANZEN BAUM (LAGE NACHRICHTLICH)
- LAGE DER BEZUGSHÖHE (STRASSENMITTE GARTENRINGSTRASSE)
- FEUERWEHRZUFahrt (DARSTELLUNG NACHRICHTLICH)

Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 366) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen- und dem Text vom Rat der Stadt am _____ die Satzung nebst Begründung beschlossen worden.

Petershagen, den _____
Bürgermeisterin _____

Der Satzungsbeschluss und der Ort der Berechtigung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Vorhaben bezogene Bebauungsplan mit dem Offenlegungsgesamtext wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ab _____ zu jederorts Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den _____
Stadt Petershagen
Die Bürgermeisterin im Auftrag

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom _____ überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgesetzt.

Minden, den _____

Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:
Dieser Plan einschließlich der textuellen Festsetzungen
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Begründung beigelegt

Angabe der Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 366) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1985 (GV.NRW, S. 926) - einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

NUTZUNGSCHABLONE WA I

WA	0.4	o	TH max. 4.50 m
ALLEG. WOHNGEB. GRZ		OFFENE BAUWEISE	TH (TRAUFHÖHE)
I	0.8	ED	FH max. 9.00m
ZAHL. DER ZU- LASSIGEN VOLL- GESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE		EINZEL- U. DOPPELHAUSEN	FH (FIRSTHÖHE)

NUTZUNGSCHABLONE WA II

WA	0.4	o	TH max. 6.50 m
ALLEG. WOHNGEB. GRZ		OFFENE BAUWEISE	TH (TRAUFHÖHE)
II	0.8	ED	FH max. 10.00m
ZAHL. DER ZU- LASSIGEN VOLL-			

