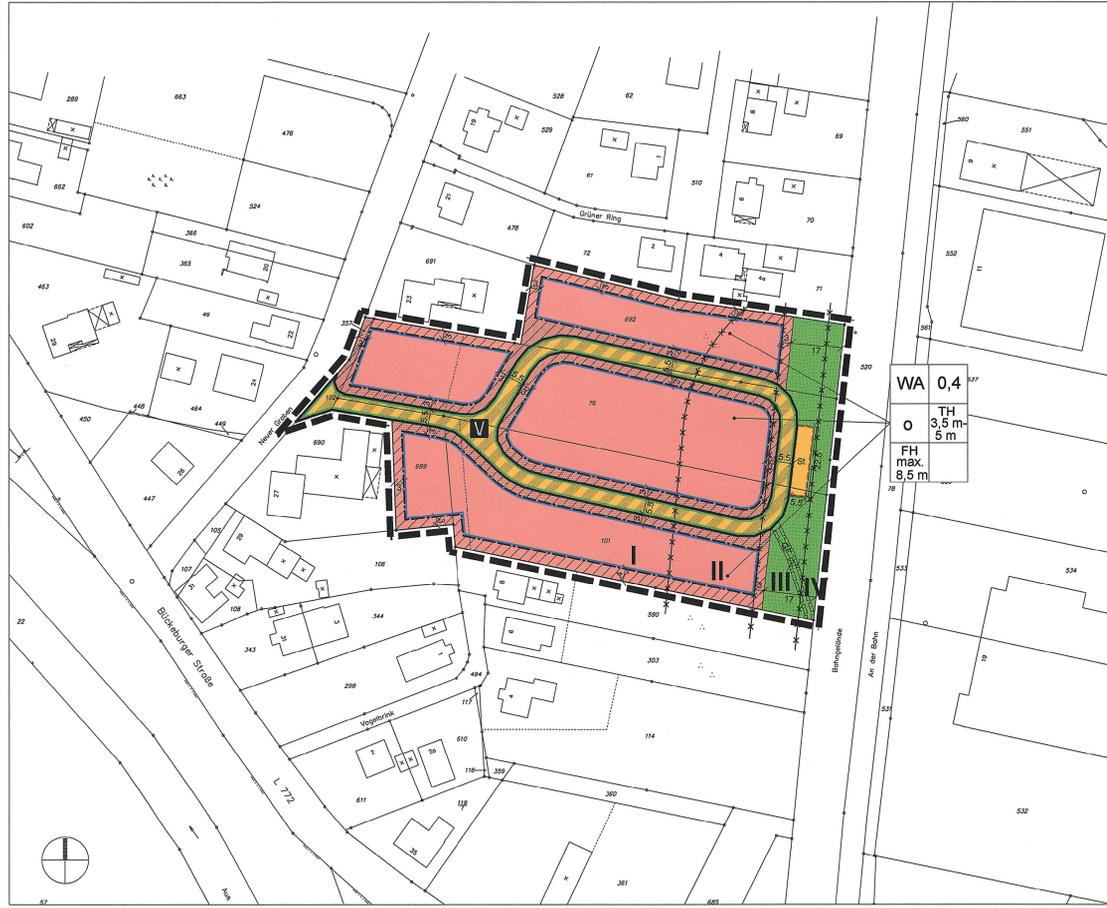


TEIL A  
PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



WA 0,4  
TH 3,5 m  
FH 8,5 m

TEIL B  
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) 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 § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 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. 6,0 m beträgt und in einem Abstand von mind. 1,50 m 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.

**0,4 Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**TH** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (3) Nr. 2 u. (4) BauNVO), siehe auch: 8. Örtliche Bauvorschriften, § 2. Die Traufhöhe wird definiert als der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

**FH** maximale Firsthöhe, (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO), siehe auch: 8. Örtliche Bauvorschriften, § 2. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

**Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 18 (1) BauNVO)  
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittelachse der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen jeweils in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

2. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) (gemäß § 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. 1,50 m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

Private Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Immissionsschutz

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Innerhalb des dargestellten Lärmpegelbereiches II werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form von Mindestschalldämmwerten für Außenbauteile gem. Tab. 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu folgen festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Batterstürme in Kranenanstalten und Sanitären	Außenluftschalleistungen in Wohnräumen, Überdachungsstrukturen in Betriebsbereichen und ähnliches	Batterstürme 1) und ähnliches
I	bis 65	35	30	-
II	66-70	35	30	30
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	40	40	35

1) An Außenbauteile wie Balkone, bei denen der drehende Außenbereich aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Bei Ausrichtung von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Richtung Osten (Bahnstrecke) werden hierdurch im Bereich des Lärmpegelbereiches II ggf. schalldämmende Ba- und Entlüftungseinrichtungen gem. der Vorgaben der DIN 4109 erforderlich, um bei Einhaltung der o.g. Schalldämmwerte eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Der Nachweis ist im Rahmen der Hochbauplanung zu erbringen.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

Geh- und Fahrrecht (Fuß- / Radweg) zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bemaßung in m

7. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 7 "Wohnanlage Neuer Graben".

**§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe**  
Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° und Flachdächer zulässig. Reine Pultdächer sind unzulässig.  
Die Traufhöhen werden auf mind. 3,5 m und max. 5,0 m - die Firsthöhen auf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
Für untergeordnete Vorsprünge und Versätze unter 1/4 der einzelnen Gebäudeseite sind auch Traufhöhen mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt. Für Carports sind auch Flachdächer zulässig.  
Gauben sind bei Einzelgebäuden bis zur 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,25 m betragen.

Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in Farbönen von "rot" bis "rotbraun" und "schwarz" bis "antrazit" zulässig. Die Verwendung glänzender oder Fassadenziegel ist mit Ausnahme seidenmatter, engoblierter Dachziegel unzulässig. Für Flachdächer sind Dachbegrünungen zulässig.

**§ 3 Fassadenmaterial**  
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in Farbönen von rot bis rotbraun, sowie Putz in hellen Farbönen 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 in anderen Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsbüchereien 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 zur Fensterhöhe des 1. Obergeschosses 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 0,80 m über dem Bezugspunkt (vgl. Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen) 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.

9. Grünordnerische Festsetzungen / Externe Ausgleichsmaßnahmen (gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

(1) Auf der privaten Grünfläche sind 7 groß- und 7 mittelkronige Bäume aus unten aufgeführter Liste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Großkronige Arten:	Mittelkronige Arten:
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Wildkirsche	Prunus avium
Esche	Excelsior fraxinus
	Sandbirke
	Feldahorn
	Hainbuche
	Vogelbeere
	Mehlsbeere
	Betula pendula
	Acer campestre
	Carpinus betulus
	Sorbus aucuparia
	Sorbus intermedia

Weiterhin sind auf der privaten Grünfläche 2 Zaunleichenbiotope am östlichen Plangebietsrand anzulegen. Hierzu sind Strukturen aus Sand- und Kiessubstraten, Totholz und Steinhaufen mit einer Fläche von je rd. 56 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -Vorgärten- sind gärtnerisch anzulegen.

(3) Zur externen Kompensation sind in der Gemarkung Heimsen, Flur 3 auf dem Flurstück 15 auf einer 7.033 m² großen Fläche mind. 21.099 Wertenheiten durch Extensivierung der Fläche mit starken Bewirtschaftungsbeschränkungen, die Anlage einer Blänke mit einer Fläche von mind. 400 m² und der Anlage eines Ufergehölzes auszugleichen. Auf dieser Fläche ist auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie auf jegliche Stickstoffdüngung zu verzichten. Eine Mahd darf erst ab dem 01.06. erfolgen. Ein Pflegeumbuch sowie Nachsaat ist ebenfalls unzulässig.

Die verbleibende Fläche auf dem Flurstück 15 mit einem Aufwertungspotential von 25.401 WE kann für die externe Kompensation anderer Bauleitplanungen verwendet werden (Aufwertung um den Faktor 3).

(4) Die unter Abs. (1) und (3) aufgeführten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren.

10. Hinweise

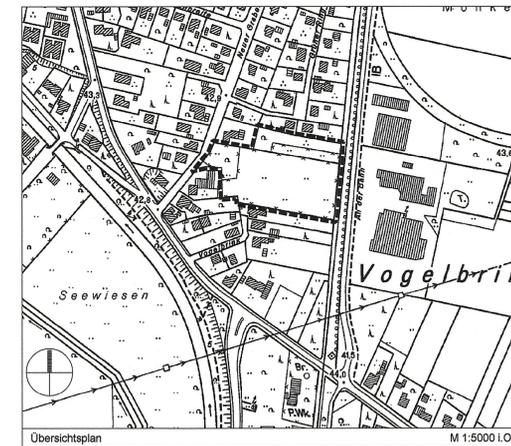
**Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen, Untere Denkmalschutzbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel. 05702-822-299, Fax. 05702-822-298 oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33619 Bielefeld, Tel: 0521-52002-50, Fax: 0521-52002-39, Email: lw-archaologie-bielefeld@wlw.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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.

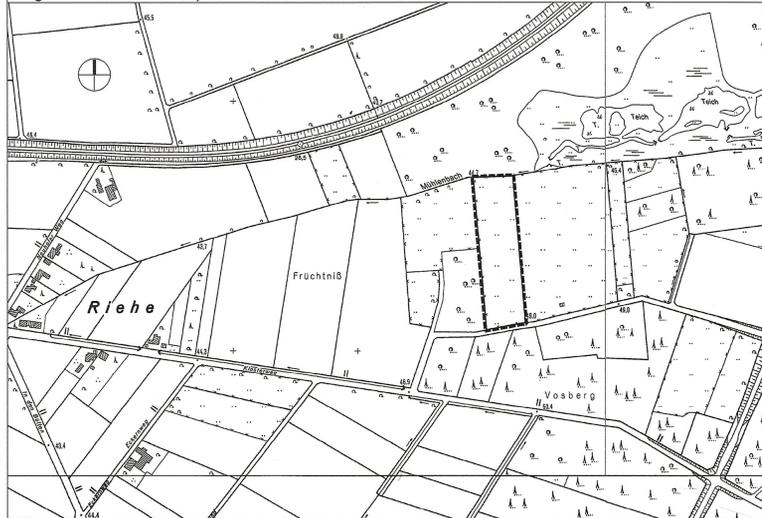
**Kampfmittel**  
Kampfmittelrunden können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und / oder Kampfmittelrunden sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden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

**Anpflanzungen an der Bahnlinie**  
Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entfallen gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger formulierten Voraussetzungen Rechtskraft.



Lage der externen Kompensationsfläche Stadt Petershagen, Gemarkung Heimsen, Flur 3, Flurstück 15 M 1:5.000



Verfahrensvermerke

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 06.05.2010 die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 7 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 28.07.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht.</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 03.03.2011 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 15.02.2011 mit Frist bis zum 22.03.2011 stattgefunden.</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung</b> Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 28.07.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2011.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Petershagen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 7 "Wohnanlage Neuer Graben" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 20.10.2011 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung inhaltlich beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.</p>	<p><b>Bekanntmachung / Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 15.12.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 7 "Wohnanlage Neuer Graben" in Kraft getreten.</p>	<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 7 sind - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, - eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und / oder - beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.</p>	<p><b>Planverfasser</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch: <b>o.9 stadtplanung</b> Dipl.-Ing. Stadler, AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-98 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de</p>	<p><b>Plangrundlage</b> Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 21.03.2011 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.</p>
<p>Petershagen, den 18. NOV. 2011  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 18. NOV. 2011  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 18. NOV. 2011  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 18. NOV. 2011  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 15. DEZ. 2011  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 17. DEZ. 2012  (Blume) Bürgermeister</p>	<p>Minden, den 21.10.11  Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)</p>	<p>Minden, den 03.11.2011  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 7 "Wohnanlage Neuer Graben"

Satzungsausfertigung

Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C). Beigefügt ist eine Begründung mit Umweltbericht.

