

# STADT PETERSHAGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 38

### "STEINKREUZBREEDER"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

##### I. BESTANDSANGABEN

Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
Flurgrenze		
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenschriften DIN 10702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

##### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

###### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubarer Bereich
	überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubarer Bereich

###### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhausbebauung
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Zu- und Abfahrtsverbot i.V.m. § 9 der textl. Festsetzungen

###### VERKEHRS FLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

###### GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

	Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
--	--

###### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38
	Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. § 18 BauNVO) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,90 m überschreiten.

§2 Drempeelhöhe (gem. §9 (2) BauGB i.V.m. § 16 u. § 18 BauNVO) Drempele dürfen, gemessen von der Oberkante des fertigen Geschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

§3 Grundflächenzahl - gilt nur für den WA-1-Bereich - (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

a) Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen - nicht überschritten werden.

b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 im WA-1-Gebiet durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

§4 Geschoßflächenzahl Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

§5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig gemäß den Anforderungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, der der Begründung dieses Bebauungsplanes anliegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO unzulässig.

§6 Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück zwei Obstbäume alter Sorten oder alternativ zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (sh. Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung).

§7 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und den befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist in auf den Baugrundstücken gelegenen Anlagen und dort oder von dort aus zu versickern. Die Anlagen können als erlaubnispflichtige Sickeranlagen betrieben werden. Sie sind an die Straßenentwässerung in Form eines Notüberlaufes anzuschließen. Die ATV-Richtlinie 138 ist zu beachten.

##### §8 Immissionsschutz

1. Bauzeile westlich der B 482 Von der B 482 gehen Emissionen aus. Für die erste Bauzeile westlich der B 482 (WA-2-Bereich) werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 ( tags 55 dB(A) (nachts 45 dB(A)) überschritten. Nach der DIN 4109 ergibt sich bei einem maximalen Beurteilungspegel von 66 bis 70 dB(A) (Tag) die Einordnung in den Lärmpegelbereich IV. Hierfür gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß (R<sub>w</sub>,res) von 40 dB für die Außenbauteile der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen für alle nach Osten, Norden und Süden ausgerichteten Gebäudeseiten nachzuweisen. Für die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Fenster auf der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude sind mit schalldämmenden Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen. Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone usw.) im Lärmschatten, d.h. im Westen der Gebäude anzuordnen.

2. Bauzeile westlich der B 482 Für die Obergeschoßbereiche (Dachgeschoß) werden die Orientierungswerte in der Nacht um rd. 5 dB überschritten. Für diese Bauzeile erfolgt daher die Einordnung in den Lärmpegelbereich II. Hier gilt zur Einhaltung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß (R<sub>w</sub>,res) von 30 dB(A) für die Außenbauteile des Obergeschosses an der Ost-, Nord- und Südseite der Gebäude. Öffnungen sind hier nur mit schalldämmenden Be- und Entlüftungseinrichtungen herzustellen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die zur Belüftung der Schlafräume notwendigen Öffnungen zur Westseite der Gebäude angeordnet werden.

##### § 9 Regelung der Zu- und Abfahrt entlang der B 482

Über die westlich an die B 482 ("Weißer Stein") angrenzenden Grundstücke dürfen keine zusätzlichen Ab- bzw. Zufahrten zur Erschließung der Bereiche des Plangebietes errichtet werden, die bereits durch die festgesetzte Innenschließung erschlossen sind. Die Erschließung der an die B 482 direkt angrenzenden und bebauten Grundstücke ist ausschließlich über die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten sicherzustellen. Ausgenommen hiervon ist die Erschließung der Grundstücksfläche zwischen den bereits bebauten Grundstücken "Weißer Stein Nr. 5" und "Weißer Stein Nr. 7".

##### B: Örtliche Bauvorschriften

1. Dachausbildung  
a) Zulässig sind nur geneigte Dächer Die Dachneigung muß zwischen 32° (Minstdachneigung) und 48° (maximale Dachneigung) betragen.  
b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudesite 3/5 der jeweiligen Traufentlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) - nicht überschreiten.

- Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. -einschnitte (Loggien) wird - gemessen wie vor - auf 1,00 m begrenzt.  
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,25 m eingehalten wird.  
c) Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen je Gebäudesite 1/3 der Traufenseite des Gebäudes nicht überschreiten Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mind. 1,0 m - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche - unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.  
d) Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) können auch in Flachdachbauweise errichtet werden.

2. Einfriedungen Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Holzzäune als Einfriedungen werden nicht in Form von "Bonanza-Zäunen" (waagrechte Verbreiterung) und Jägerzäunen zugelassen.

3. Abstellplätze für Abfallbehälter Straßenseitig einzusetzende Abstellplätze für Abfallbehälter sind in Schrankform herzustellen und einzugrünen.

##### Textlicher Hinweis:

Wenn bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde u.a., Tonscherben, Metallfunde verbrannte Knochen u.s.w., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckungen der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Schloßfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198 oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, - Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten..

##### ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2191) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 - Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BGBl. I, S. 766)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW, S. 666, SGV NW 2023)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 53)

Petershagen, den

\_\_\_\_\_ (Siegel)  
Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung erfolgte durch

INGENIEUR  
PLANUNG  
Büro für Stadtbaugesamtes  
Otto-Lilienthal-Str. 13 • 49134 Wallenhorst  
Telefon: 0 54 0778 80-0 • Fax: 0 54 0778 80-1

Wallenhorst, den 16.03.1996

\_\_\_\_\_ Eversmann

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

Minden, den 18. 9. 1996

\_\_\_\_\_ Flehner  
Öffentl. best. Verm.-Mtg.

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Petershagen, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 (i.V.m. § 30 Abs. 2) BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I, S. 766) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 03. 07. 1995 aufgestellt worden und am 07. 10. 1996 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den 1. 4. 1997

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I, S. 766) in der Zeit vom 25. 11. 1996 bis einschl. 03.01.1997 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 15. 11. 1996 öffentlich bekanntgemacht.

Petershagen, den 1. 4. 1997

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I, S. 766) und § 7 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW, S. 666 SGV NW 2023) vom Rat der Stadt am 18. 03. 1997 als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 1. 4. 1997

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) am 18. APR. 97 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 1. JULI 97

Detmold, den 1. JULI 97

\_\_\_\_\_ Bezirksregierung Detmold

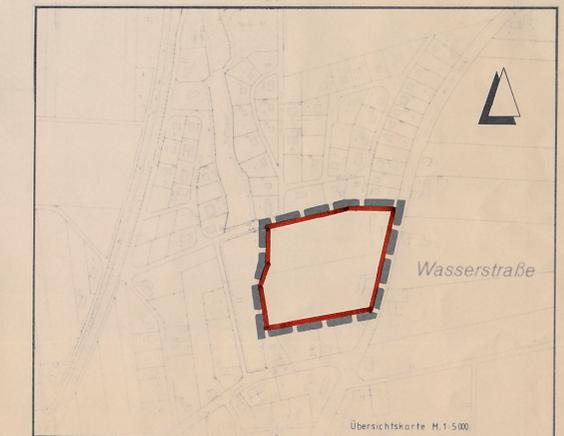
Az.: 85. 21. 11 - 604/V.1

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab 19. 8. 1997 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 19. 8. 1997

\_\_\_\_\_ Stadt Petershagen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

Az.:



## URSCHRIFT STADT PETERSHAGEN Bebauungsplan Nr. 38 "Steinkreuzbreede"

mit Örtlichen Bauvorschriften

MASSTAB 1:1000