

TEIL A
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planentwurf</p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Büro</p> <p>planQUADRAT Deliusstraße 5 32457 Porta Westfalica.</p> <p>Porta Westfalica, den 11.12.1999</p> <p>K. W. W. W.</p> <p>Dipl.-Ing. K. W. W.</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage Maßstab 1 : 1.000: Liegenschaftskarte: Gemarkung Petershagen, Flur 11</p> <p>Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stadtüblich bedruckbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Minden, den 11.12.1999</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1B „Meltinger Straße-Nord“ zu ändern.</p> <p>Petershagen, den 30.12.1998</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 16.11.1999 bis 15.12.1999 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 6.12.1999 öffentlich gemacht.</p> <p>Petershagen, den 30.12.1999</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 7.6.1999 hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB vom 27.08.1997 in der zur Zeit gültigen Fassung erneut in der Zeit vom 18.11.1999 bis 22.12.1999 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 27.12.1999 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Petershagen, den 30.12.1999</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C), ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Petershagen am 19.12.1999 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Petershagen, den 30.12.1999</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 30.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Er ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten. Gemäß § 10 (3) BauGB wird die Änderung mit der Begründung zu jedem Einsichtsberechtigten. Der Ort der Bereithaltung während der Dienststunden ist am 30.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Petershagen, den 30.12.1999</p> <p>Bürgermeisterin</p>
---	--	---	---	---	--	---

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- NI** Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
- MI I** Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung und untergeordnet Wohnnutzung (gemäß § 5 BauNVO)
Verbrauchermärkte sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.
- MI 2** Mischgebiet mit vorrangig Wohnnutzung und untergeordnet gewerblicher Nutzung (gemäß § 5 BauNVO)
- MI 2** Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen-Vorgärten (gemäß § 12 (6) und § 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 offene Kleingaragen 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. (§ 12 BauNVO). Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Regelung pro Wohnungseinheit.

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 postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3/0,5** Grundflächenzahl (gemäß § 19 (1) BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gemäß § 16 BauNVO)
Für das Änderungsgesetz 1 (siehe Übersichtsplan) mit der festgesetzten eingeschossigen Wohnnutzung kann im Wege der Befreiung gem. § 31(2) BauGB eine Überschreitung von max. 15% der nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn hierdurch die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,50m nicht überschritten wird.
- TH max. 4,75 m** maximale Traufhöhe (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- FH max. 9,50 m** maximale Firsthöhe (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Höhenpunkt (über NN)** der Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschosses – Fußbodens als Bezugspunkt (Ausgangspunkt ist die Mitte der überbaubaren Fläche)

Oberkante Fertigfußboden
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses d. Gebäude wird auf max. 0,5m festgesetzt.
Bezugspunkt Gebäudehöhen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke bzw. auf die Höhe des fertig ausgebauten privaten Schwilchens an der jeweiligen Grundstückszufahrt. Ausgenommen sind diejenigen Baugrundstücke, für die auf die Mitte der baulichen bezogenen Höhenpunkte (über NN) festgesetzt sind.

3. Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)**
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 (3) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- W** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Wohnweg (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität (gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)**
- Gas (gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)**

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

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

- anzupflanzende Bäume (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung um für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB) und zugunsten der Stadt Petershagen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Petershagen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen -Ferngasleitung- (gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)

- Für die im Folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) gilt, dass bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen nachzukommen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Innerhalb des MI 1 ist der Pflanzstreifen mit Gehölzen aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Es sind 20 % Bäume als Heister mit einer Höhe von mind. 2,0 m und 80 % Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des MI 2 und des WA ist der Pflanzstreifen mit Sträuchern aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m darf nicht überschritten werden.

Sträucher (Mindestqualität: 2cv, ØD=100 cm)	Bäume (Mindestqualität: 2cv, Heister)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus avium	Prunus communis
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Stäucher (Mindestqualität: 2cv, ØD=100 cm)
Cornus sanguinea, Cornus mas, Corylus avellana, Prunus avium, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus fruticosus, Salix caprea, Sambucus nigra

Bäume (Mindestqualität: 2cv, Heister)
Carpinus betulus, Cornus avium, Prunus communis, Sorbus aucuparia

- Im Bereich der Planstraßen A und B ist auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der zeichnerischen Darstellung je eine Vogelbeere *Sorbus aucuparia* mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.
- Der Spielplatz ist zu mind. 30 % mit Laubgehölzen aus der folgenden Liste zu bepflanzen:

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche

- Im Bereich der Planstraße D sind unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten 4 hochstämmige Mehrbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumabstände sind in einer Größe von mindestens 4 qm auszuhalten und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen.

Sträucher	Staudensorten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kerria japonica	Kerrie
Lonicera xylosteum	Pechenblühende Heckenkrähe
Ribes sanguineum	Blau-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten

Rosensorten
Rosa „Dagmar Hastrup“
Rosa „Möje Hammarberg“
Rosa „IGA 83 München“
Rosa „Pink Medallion“
Rosa „Yellow Fleurette“
Rosa „White Hedge“

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämm-Maße für die Außenbauteile
55 - 60	II	30 dB
60 - 65	III	35 dB

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind der nebenstehenden graphischen Darstellung zu entnehmen.

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

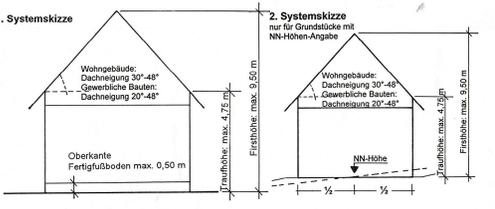
§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 B „Meltinger Straße, Nord“.

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen offene Kleingaragen (sog. Carports) keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 (MI 2) sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind für gewerbliche Bauten Dachneigungen von 20° bis 48° und für Wohngebäude 30° bis 48° zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Garagenanlagen sind auch mit Flachdächern zulässig. Bei einer Grenzbebauung auf derselben Grenze sind die Dächer benachbarter Garagen und sonstiger Nebenanlagen in einheitlicher Gestaltung auszuführen (gleiche Dachneigung und -farbe). Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in den Farbönen „rot“ und „rotbraun“, die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR anlehnen sowie „anthrazit“. Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Für Tonnendächer ist auch eine Dacheindeckung aus Metall zulässig.

RAL 2001 (rotorange)	RAL 3002 (blauorange)	RAL 3011 (feuerrot)	RAL 3002 (karminrot)	RAL 3013 (korallenrot)
RAL 2002 (rotorange)	RAL 3000 (feuerrot)	RAL 3011 (braunrot)	RAL 3013 (korallenrot)	RAL 3016 (korallenrot)

Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind auf bis zu max. 30 % der Dachfläche zulässig. Gauen sind bis 1/3 der Gauenlänge zulässig, maßgebend ist die Unterkante, sie müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.



§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
• Verbundmauerwerk oder
• Putz oder
• Holz in Brettschicht oder
• eine Kombination aus den vorgenannten Materialien
• Glas als Außenwandabschluss für ganzverglasete Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente, Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Materialien aus Kunststoff und mit glasierter Oberfläche sind nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) ist auch eine Metallfassade in senkrechter Struktur zulässig.

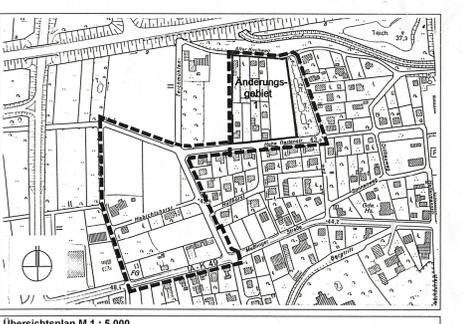
§ 5 Nebengebäude
Die Außenwandflächen und Dächer von Nebengebäuden und Anbauten sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude zu erstellen. Die Außenwandflächen können alternativ auch in Holz erstellt werden.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stirn- oder Rückwand und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss, bzw. in den Gebäudewänden bis zu den Fensterbänken des Dachgeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von 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 qm zulässig.

Bestand, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 13** Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- o Flurstücksgrenze
- △ Sichtdreieck
- Ferngasleitung

Bodenkenntnis
Wenn bei Bodenergriffen Bodenkörper (kulturgebotliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Ziegelreste, unter anderem Toncherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes / Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalschutzbehörde, Schloßfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198, oder dem Amt für Bodenkundliche Pflege, -Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/6200250, Fax: 0521/6200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die gesamten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen folgende Mindestanforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß zu erfüllen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliche Schalldämm-Maße für die Außenbauteile
55 - 60	II	30 dB
60 - 65	III	35 dB

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind der nebenstehenden graphischen Darstellung zu entnehmen.

STADT
PETERSHAGEN
ORTSCHAFT PETERSHAGEN

3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1 B
„MELTINGER STR. – NORD“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Satzungsaussfertigung
15.12.1999

Maßstab 1:1000

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beifolgt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen