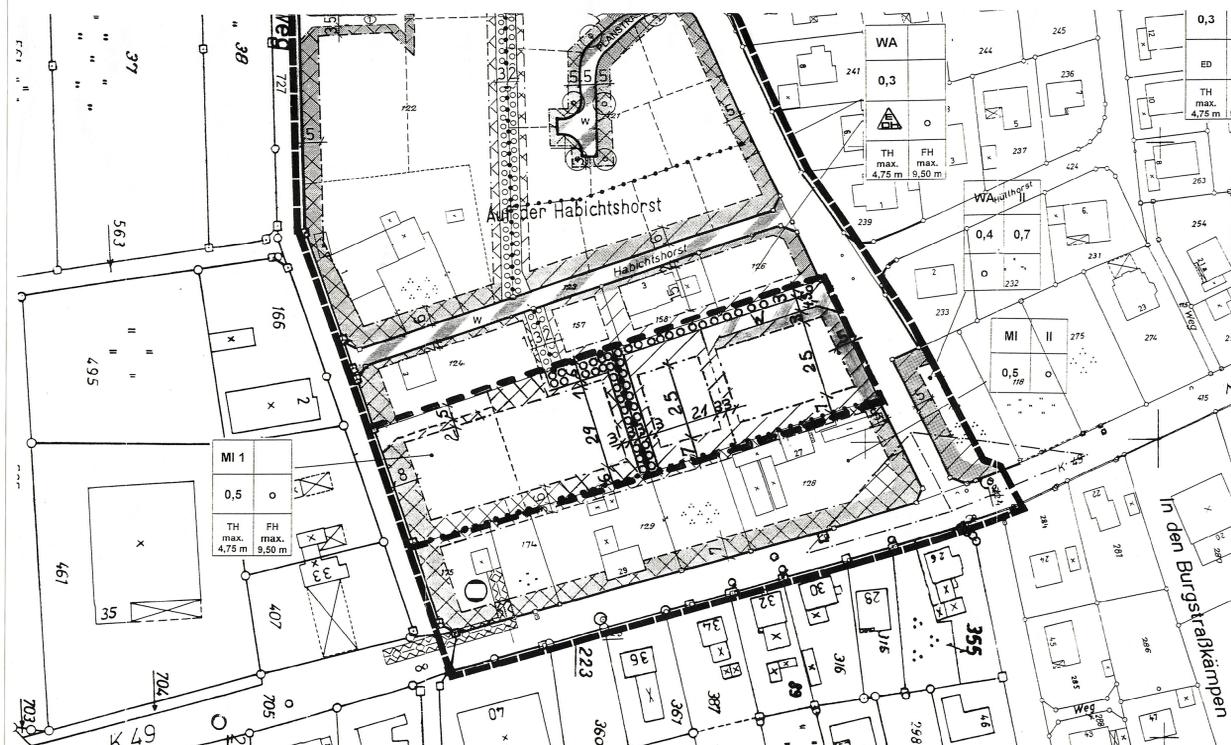


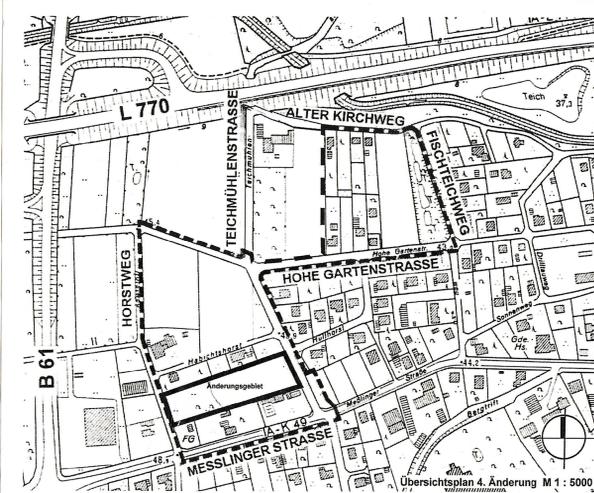
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1B Meßlinger Straße Nord M 1 : 1000



Ausschnitt aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B Meßlinger Straße Nord M 1 : 1000

Verfahrensvermerke

Entwurf und Anfertigung erfolgte durch Entwurf und Planbearbeitung erfolgte durch das Bauamt der Stadt Petershagen	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.	Dieser 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. 666) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen und dem Text vom Rat der Stadt am als Satzung nebst Begründung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Petershagen, den 16.07.2003	Minden, den _____	Petershagen, den _____	Petershagen, den _____
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 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.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom _____ bis _____ Öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.	Bürgermeisterin	Stadt Petershagen Die Bürgermeisterin Im Auftrage:
Petershagen, den _____	Petershagen, den _____		
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin		



Bestand, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Sichtdreieck
Die innerhalb des Sichtdreiecks gelegenen Flächen sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,70 m - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
- Ferngasleitung

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 B „Messlinger Straße“- Nord und deren weiteren Änderungen Nr. 1., 2., und 3. die nicht vom 4. Änderungsverfahren betroffen sind bleiben weiterhin bestehen und rechtskräftig.

Bodendenkmäler
Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Kochen usw., aber auch in Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel. 05702/822-286, Fax: 05702/822-298, oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktagen 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.

Grünordnerische Textliche Festsetzungen
(gemäß §§ 1a und 9(1a) BauGB)

- Für die im Folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB) gilt, das bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Den Pflanzgebieten auf den privaten Grundstücken ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen nachzukommen.
- Im Bereich zwischen dem Mischgebiet I (MI I) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein 6,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, der die beiden Nutzungsbereiche optisch voneinander trennt und die Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung abschirmt. Dieser Pflanzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m bzw. 6 m nördlich den gewerblich genutzten Grundstücken zugeordnet und in einer Breite von 3,0 m bzw. 6 m südlich den Wohngrundstücken zugeordnet. Innerhalb des MI I Gebietes 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 WA ist der Pflanzstreifen mit Sträuchern aus der folgenden Liste zu bepflanzen. Um eine dichtwachsende Hecke mit abschirmender Wirkung zu gewährleisten, darf ein Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m nicht überschritten werden.

Sträucher (Mindestqualität: 2xv. 60 – 100 cm)	Bäume (Mindestqualität: 2xv. Heister)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
	Carpinus betulus
	Prunus avium
	Pyrus communis
	Sorbus aucuparia
	Hainbuche
	Vogelkirsche
	Wildbirne
	Vogelbeere

Für den nördlichen 3,00 m breiten Pflanzstreifen angrenzend an die Flurstücke 158 und 126 zur Abgrenzung des Wohnweges zu den vorh. Gärten gilt folgende Pflanzliste:

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kerria japonica	Kerrie
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten

Stadt Petershagen
Ortschaft Petershagen
Bebauungsplan Nr. 1B
„Messlinger- Straße“- Nord
4. Änderung

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen für das Änderungsgebiet (Änderungspunkte)

1. Bauweis, Bau Grenzen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- Im Änderungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu drei Gebäuden zulässig; (gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- offene Bauweise (gemäß § 22(2) (2) BauNVO und 39 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB und § 23(3) BauNVO) etc. kann gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

2. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nrn. 1-3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung und untergeordnet Wohnnutzung (gemäß § 8 BauNVO) Verbrauchermärkte sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.
- 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 Wohneinheit.

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.

3. Verkehrsflächen

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

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Geschossen entfällt innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung

0,3/0,5	Grundflächenzahl (gemäß § 19 (1) BauNVO)
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)

Oberkante Fertigfußboden
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses d. Gebäude wird auf max. 0,5m festgesetzt.
Bezugspunkt Gebäudehöhen (gemäß § 19 (1) BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Mittelrinne der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke bzw. auf die Höhe des fertig ausgebauten privaten Stützweges an der jeweiligen Grundstückszufahrt. Ausgenommen sind diejenigen Baugrundstücke, für die auf die Mitte der Baufläche bezogene Höhenpunkte (über NN) festgesetzt sind.

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung