



# Stadt Petershagen

Ortschaft Lahde

## Bebauungsplan Nr.21 -Schillerstrasse - Ost -

### 1. Aufstellung

Für das Gebiet zwischen Walter-Gieseking-Straße, Schillerstraße, Gemeindegeweg und Bundesbahn

Gemarkung: Lahde

Flur: 4<sup>III</sup>

Größe des Plangebietes: - 4,9 Ha

Maßstab: 1:1000

### 1. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1 Nutzungsplan einschließlich
- 1.2 Gestaltungsplan
- 1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
- 1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

### 2. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

- 2.1 Nachrichtliche Übernahmen
- 2.2 Erläuterungen und Hinweise
- 2.3 Begründung
- 2.4 Eigentümerverzeichnis

### 1. Ausfertigung

Flur 6



### 1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§§ 2, 2a, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, (BGBl. I. S. 2256), bes. durch Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. I. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 3.12.1976, (BGBl. I. S. 3281) und Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. Nr. 5. 419/SGV. Nr. 232) zuletzt geändert am 18.12.1984 (GV. Nr. 5. 803).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763).

§ 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. Nr. 5. 475 / SGV. Nr. 2023).

Verträge gegen die gem. § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 79 Abs. 1 Ziffer 14 BauO NW, als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### 1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) 5+6 sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 (1) zulässig, jedoch nicht für Tierhaltung.  
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind zulässig.  
Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**II** 2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 16 u. 18 BauNVO  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl, Geschöfflächenzahl § 16, 17, 19, 20 BauNVO  
Die zulässigen Grund- und Geschöfflächenzahlen nach § 17 BauNVO können nur im Rahmen der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse genutzt werden.

**0,4** Zul. Grundflächenzahl bei I- und II-gesch. Bebauung

**0,5** Zul. Geschöfflächenzahl bei einer I-gesch. Bebauung

**0,8** Zul. Geschöfflächenzahl bei einer II-gesch. Bebauung

#### 3. BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUPRINZIPIEN (§ 9 BBauG, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Bauweise  
Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenzen  
Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen

6. VERKEHRSFÄCHEN
- 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 (1) 11 BBauG)
  - 6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
  - Öffentliche Parkfläche
  - 6.3 Sichtdreieck  
überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

#### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14)

7.1 Fläche für Trafostation

9. GRÜNFLÄCHEN
- 9.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 m (Pflanzgebot).  
Es ist eine Mischung von standortgerechten Gehölzen und Straucharten anzupflanzen.  
Öffentliche Grünflächen

#### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen und Straucharten.  
Anpflanzen z.B.:  
Bäume  
Sträucher

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzbeständen.  
Erhaltung z.B.:  
Bäume  
Sträucher

#### 15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

15.3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Vorgartenflächen bis 6,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus (§ 23 (5) BauNVO).

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO).

Maßnahmen im Schutzbereich 1  
Lärmschutzwall mit Befestigung, Höhe = 3,00 m, Kronenbreite = 1,00 m, gemachte Fußbreite = 10,0 m  
Maßnahmen im Schutzbereich 2  
Als passiver Lärmschutz sind Fensteröffnungen der Außenwände gem. § 44 BauNVO in allen Geschossen der geplanten und vorhandenen Wohnhäuser an den Nord-, Ost- und Südseiten im diesem Schutzbereich mit isolierverglasenden Fenstern mit einem Schallschutzwert von Fenstern  $R_w = 30$  dB der Schallschutzklasse II auszusetzen.

Die an den o.a. Gebäudeseiten liegenden Schatz- und Kinderspielflächen sind zusätzlich mit schallschützenden Ba- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten, die das  $R_w$  der Fenster nicht reduzieren. X  
Fenster des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG).

Maßnahmen im Schutzbereich 3  
Als passiver Lärmschutz gelten die Festsetzungen wie im Schutzbereich 2, jedoch nur ab 1. Obergesch. Für die Erdgeschosse ist der Lärmschutzwert zur Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nicht zu erreichen.

#### 20. AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

20.1 Äußere Wände

20.1.1 Sockel: Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m betragen, zu messen von Oberkante Erdgeschos-Fertigfußboden bis zur gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche.

20.1.2 Wände: Die Wände sind in Material und Farbe der vorhandenen Umgebung und Bebauung anzupassen.

20.1.3 Dächer: In dem Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig (Sattel- und Walddächer). Mischung der Dachformen auf den Gebäuden ist nicht zulässig.

Dachneigung bei I-gesch. Bebauung  
Dachneigung bei II-gesch. Bebauung

Drempel:  
In dem Baugebiet sind Drempel zulässig bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwände von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei II-gesch. Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei II-gesch. Gebäuden unzulässig.

Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze zweier Grundstücke angebaut sind, erhalten gleiche Dachformen.

**35° - 58°**  
**18° - 35°**

### 2.2 Erläuterungen und Hinweise

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Vorhandene Nutzungsgrenze
- Vorhandene Mauer
- Flurgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze (nur Vorschlag)
- Die eingetragenen Baukörper sind in der Stellung und Ausmaß unveränderlich.

Wenn die Ba- und Entlüftungseinrichtungen unabhängig von den Fenstern vorgesehen werden, sind sie so auszubilden, daß das für die Außenwände geforderte  $R_w = 35$  dB nicht mehr als 1 dB verschlechtert wird.  
Wenn Fensterflächen der o.a. Räume mehr als 60 % der jeweiligen Außenwandfläche des Raumes einnehmen, sind die  $R_w$  der Fenster um 5 dB bzw. eine Schallschutzklasse höher auszuführen, so daß sie das  $R_w$  wie die Außenwände erreichen.

Die Außenwände der Wohnhäuser in diesem Schutzbereich sind an den Nord-, Ost- und Südseiten in allen Geschossen mit einem Schallschutzwert von Außenwand  $R_w = 35$  dB herzustellen.  
Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen sind die o.a.  $R_w$  durch beide Bauteile zusammen zu erfüllen. Dieses gilt im allgemeinen als erfüllt, wenn die Ba- oder Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Mindestmaß von 35 dB liegt.

Maßnahmen im Schutzbereich 3  
Als passiver Lärmschutz gelten die Festsetzungen wie im Schutzbereich 2, jedoch nur ab 1. Obergesch. Für die Erdgeschosse ist der Lärmschutzwert zur Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nicht zu erreichen.



Übersichtsplan M. 1:10000

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Petershagen  Petershagen, den 4. 11. 1985 Stadt Petershagen - Stadtbauamt - Der Stadtdirektor im Auftrage: <i>[Signature]</i> Dipl.-Ing.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 4.3.1984 überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.  Minden, den 07. Oktober 1986 Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt - Der Oberkreisdirektor im Auftrage: <i>[Signature]</i> [Benannt] Kreisvermessungsrat	Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.  Petershagen, den 27. MAI 1988 Stadt Petershagen Der Stadtdirektor in Vertretung: <i>[Signature]</i>
---	--	--

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) und (6) BBauG in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I. S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. Nr. 5. 475/SGV. Nr. 2023) vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.  Petershagen, den 27. MAI 1988 Bürgermeister <i>[Signature]</i> Stadtdirektor i.V.	Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs. 1 S. 949 in der Zeit vom 21. 4. 1987 bis 21. 5. 1987 öffentlich auszuzeigen. Das Offenlegen wurde am 10. 5. 1987 ortsüblich bekanntgemacht.  Petershagen, den 27. MAI 1988 Bürgermeister <i>[Signature]</i> Stadtdirektor i.V.	Dieser Plan ist gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I. S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. Nr. 5. 475/SGV. Nr. 2023) vom Rat der Stadt am 27. 5. 1987 als Satzung beschlossen worden.  Petershagen, den 27. MAI 1988 Bürgermeister <i>[Signature]</i> Stadtdirektor i.V.
---	---	--

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauG-Gesetzbuch am 20.6.1988 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 8.7.1988 Az.: 35.21.11-604/L14  Detmold, den 8. 7. 88 Übergabungspräsident im Auftrage: <i>[Signature]</i>	Dieser Bebauungsplan - mit dem Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauG ab 15. 8. 1988 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am 12. 8. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.  Petershagen, den 13. 8. 1988 Stadt Petershagen Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>  Az.:
--	---	--------------------------------------