ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

§7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Entwurf und Anfertigung des Bebaungs-planes/der Bebauungsplanänderung erfolgte durch das Büro Dejozé & Dr. Ammann

Münster, den 2.10. 1997

Dr. Ammann - Dejozé

DEJOZE & DR. AMMANN
ARCHITEKTEN / STADTPLANER BDA
BOGENSTRASSE 6 - 48143 MÜNSTER

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 14. 4. 1997 überein. Die Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt

Petershagen, den 30. 5. 1997

Dipl.-Ing. Wolfgang GRUSE Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bestätigt

Petershagen, den ______

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) (i.V.m. §30 (2)) BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 18. 3. 1997 aufgestellt worden und am 23. 6. 1997 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den 22. 10. 1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß §3 (2) BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 6. 8. 1997 bis 6. 9. 1997 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 29. 7. 1997 öffentlich bekannt gemacht

Petershagen, den 22. 10. 1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und §7 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung un dem Text vom Rat der Stadt am 6. 10. 1997 als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 22. 10. 1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gem §11 Baugesetzbuch (BauGB) am 14. NOV. 97 angezeigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung 19. NOV. 97.

Detmold, den 19. NOV. 97

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrage:

Az.: 35.21.11-6071/25

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

Petershagen, den 8. 12. 1997

Stadt Petershagen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Az.:

Stadt Petershagen

Ortschaft Lahde

Bebauungsplan Nr. 36

"Im Forsten - Ost"

Gemarkung: Lahde

Flur 6

Größe des Plangebietes:

1. Ausfertigung

I. Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 2 - 11 BAUNVO)

WR — ÜBERBAUBARER BEREICH; REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO); NICHT ÜBERBAUBARER BEREICH

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 (2)-(6), §17 (1) und (2) BAUNVO)

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 ABS.2 NR.2 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.5 UND ABS.6 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

ZWECKBESTIMMUNG:

SPIELANLAGE

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 und ABS.6 BauGB)

5.1 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

5.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

5.3 Befahrbarer Wohnweg

BW

5.4 Fuß- und Radweg

F&R

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR 25 BUCHSTABE A) UND ABS. 6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 ABS.1 NR.25 BUCHSTABE A) UND ABS.6 BAUGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 SICHTDREIECKE

7.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 ABS. 4BAUGB I.V, MIT §86 ABS. 1 BAUONW)

8.1 DACHFORM

SD — SATTELDACH

8.2 DACHNEIGUNG

Z.B. 38-48° — DACHNEIGUNG ZWISCHEN 38 UND 48 GRAD

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN IM PLAN (KEINE FESTSETZUNGEN)

9.1 VORSCHLAG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG

9.2 BESTAND

WOHNGEBÄUDE

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE ODER GARAGEN

Z.B. 34 — HAUSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

90, 53 — HÖHENANGABE ÜBER NN

KARTENSIGNATUR

ES GILT DIE ZEICHENVORSCHRIFT FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE NW IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG

II. Textliche Festsetzungen

gem. §9 BauGB und §2 (5) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung

1. Gem. §16 (6) BauNVO ist im Dachgeschoß ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß bei Einhaltung der festgesetzten Nutzungsziffern und Dachneigung zulässig.

2. Gebäudehöhe gem. §18 (1) BauNVO
   a) Sockelhöhe
   Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,50m nicht überschreiten.
   b) In Verbindung mit der Festsetzung zu 1. wird für die im Plangebiet eingeschossig festgesetzte Bauweise die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. maximale Firsthöhe, gemessen von OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First mit der Dachhaut, auf 9,00m festgesetzt.
   c) Die Traufhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenfassade von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

3. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
   Gemäß §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen - nicht überschritten werden.
   Als Ausnahme gemäß §31 (1) BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO ist für Stellflächen und ihre Zufahrten sowie die sonstigen befestigten Flächen (Zuwegungen) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50% zulässig.

   Der Ausnahmetatbestand gilt als erfüllt, wenn diese Flächen in Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25% oder vergleichbarer wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise hergestellt werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
   Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten) die jeweiligen Baugrenzen bis max. 3m, und zwar bis an 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 3,00m Abstand zu jeweiligen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5. Zahl der Wohnungen
   Gemäß §9 (1) 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Vorgärten

6.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück liegt der Vorgarten.

6.2 Die Vorgärtenbereiche zu den verkehrsberuhigten Straßen und den befahrbaren Wohnwegen sind von jeglicher Bebauung gem. §12 (6) und §14 (1) BauNVO freizuhalten. Mauern und Zäune gem. Festsetzungen 6.3 sowie Zufahrten und Zuwegungen gelten nicht als Bebauung.

6.3 Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur:
   a) mit Kantensteinen oder als Mauer aus Ziegelsteinen in Material und Farbe des hauptgebäudes bis zu 0,50m Höhe oder
   b) mit Hecken bis zu 0,80m Höhe oder
   c) mit hölzernen, senkrechten Lattenzäunen bis 0,80 Höhe ausgebildet werden, gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße.

6.4 Im Vorgartenbereich gelten Sichtschutzanlagen (z.B. Terassen und Freisitze)
   bis 1,80m Höhe nicht als Einfriedung, wenn sie einen Grenzabstand von mindestens 3,00m einhalten.

6.5 Mülltonnen dürfen im Vorgarten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial der Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

7. Anpflanzungen gem §9 (1) 25a BauGB

7.1 Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
   - nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten
   - Hauszufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen, bzw. die Ableitung des Niederschlagwassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mind. 2cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

7.2 Auf den Grundstücken ist je 200qm Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

7.3 Gartengrenzen, die an öffentliche Straßen und Wege angrenzen, sind mit standortgerechter einheimischer Vegetation als Hecke bis zu 1,80m Höhe zu bepflanzen. Drahtzäune dürfen vorgesehen werden, wenn sie die Höhe von 1,50m nicht überschreiten und die Hecke zu angrenzenden öffentlichen Flächen nicht verdecken.

7.4 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist 1 Laubbaum je ca. 200qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

7.5 Für die Verwirklichung der Pflanzgebote der Ziffern 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Hainbuche	Weißdorn	Salweide	Stieleiche
Haselnuß	Faulbaum	Vogelkirsche	Holzapfel
Hundsrose	Rotbuche	Wildbirne	Eberesche
Schwarzerle	Grauweide	Schneeball	Feldahorn
Oberweide	Hartriegel		

8. Oberflächenversickerung
   Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Anlagen (Versickerungsschacht, Mulden oder Versickerungsteiche) zu versickern.

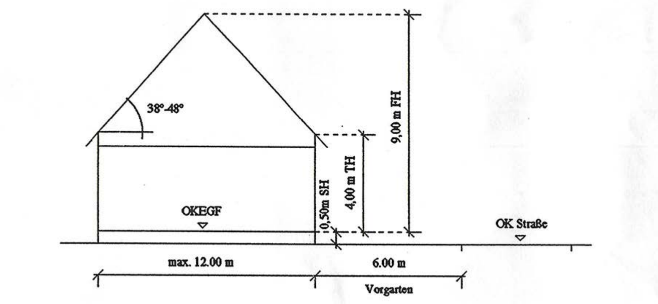
9. Sichtdreicke
   Sichtdreiecke sind an Straßenkreuzungen zwischen 0,80m und 2,50m Höhe oberhalb der Fahrbahnoberkante von Sichthindernissen freizuhalten.

III. Gestaltsatzung

Festsetzungen gemäß §86 BauO NW

§1 Dachneigungen, Traufhöhen, Giebelbreiten
Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzungen Nr. 2) gelten folgende maximal zulässige Dachneigungen, Firsthöhen, Traufhöhen, Sockelhöhen und Giebelbreiten

Dachform	Bauweise	Dach-neigung	Geschossig-keit	Giebel-breite	TH	FH	SH
SD	E	38°-48°	I	max. 12.00 m	4,00m	9,00m	0,50m
SD	D	38°-48°	I	max. 12.00 m	4,00m	9,00m	0,50m



§2 Bauweise
1. Doppelhäuser sind in traufständiger Bauweise zur jeweiligen Verkehrsfläche zu errichten.
2. Im gesamten Baugebiet ist eine Gebäudebreite (Giebelseite) von max. 12,00m zulässig.
3. Bei freistehenden Einzelhäusern ist ein Verhältnis zwischen Giebelbreite und Gebäudelänge des Hauptbaukörpers von mind. 1: 1,25 einzuhalten.

§3 Fassaden
1. Die Außenwandflächen von Einzelhäusern und Doppelhäusern sind in rotem bis rotbraunem unglasiertem Ziegel oder mit Kalksandvormauerstein oder in hellem Putz auszuführen.
2. Bis zu 30% der Außenwandflächen können auch mit anderem Material wie z.B. Holz oder Zinkblech ausgeführt werden.
3. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern und von Einzelhäusern, die über Garagen miteinander verbunden sind, sind in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

§4 Dächer
1. Dächer sind mit Betondachstein, Dachziegel (in der Sortierung rot bis rotbraun), Schiefer oder Zinkblech auszubilden.
2. Dachflächen von Doppelhäusern sind aus gleichen Materialien herzustellen.
3. Bei der Dachneigung bei Eingeschossigkeit sind Abweichungen bis +/- 3° zulässig.
4. Dachausbauten (Dachgauben u.ä.) und Dacheinschnitte (Dachterassen u.ä.) sind max. bis zu 2/5 der Gebäudelänge zulässig. Die Höhe der Traufe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 2,80m über Rohdecke nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen untereinander bzw. von der Giebelaußenwand einen Abstand von mind. 1,25m einhalten.
5. Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mind. 1,00m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.
6. Ausnahmsweise können bei Holzhäusern auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

§5 Garagen, Carports
1. Garagen sind in den gleichen Fassadenmaterialien wie Hauptgebäude herzustellen und sollen die Dachform der Wohnhäuser erhalten.
2. Carports können als Pergola ausgebildet werden oder mit Dächern versehen werden, als Dacheindeckung sind Kunststoffmaterialien ausgeschlossen.

§6 Sonstiges
Ausnahmsweise können in Abweichung von den §§ 3 und 4 auch Gebäude in Holzkonstruktion errichtet werden.

IV. Hinweise

1. Für die gem. §9 (1) 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Bepflanzungen besteht ein Pflanzgebot gem. §178 BauGB. Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 2 Jahren nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. Baubeginn für derzeit unbebaute Grundstücke zu erfolgen.

2. Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, 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 Denkmalbehörde, Schloßfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/ 822-198, 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

   Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - , Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/ 5200250, Fax: 0521/ 5200239, schriftlich, mindestens 3 Wochen im voraus anzuzeigen.

3. Durch die Bewirtschaftung der an das B-Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen entstehen, die in Grenzlagen unterschiedlicher Nutzungen im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

4. Bei der Anlage des Pflanzstreifens am Nordrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Grenzabstand gem §41 ff. Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachBG NW) einzuhalten.

Petershagen
Lahde

Bebauungsplan

"Im Forsten"

N

DEJOZÉ & DR. AMMANN
ARCHITEKTEN/STADTPLANER BDA

Bogenstraße 6 . 48143 Münster
Tel. 0251-42431 . Fax 0251-56107
ISDN 0251-56117

Münster, September 1997

Maßstab: 1:500

Geändert	Datum	Bemerkung