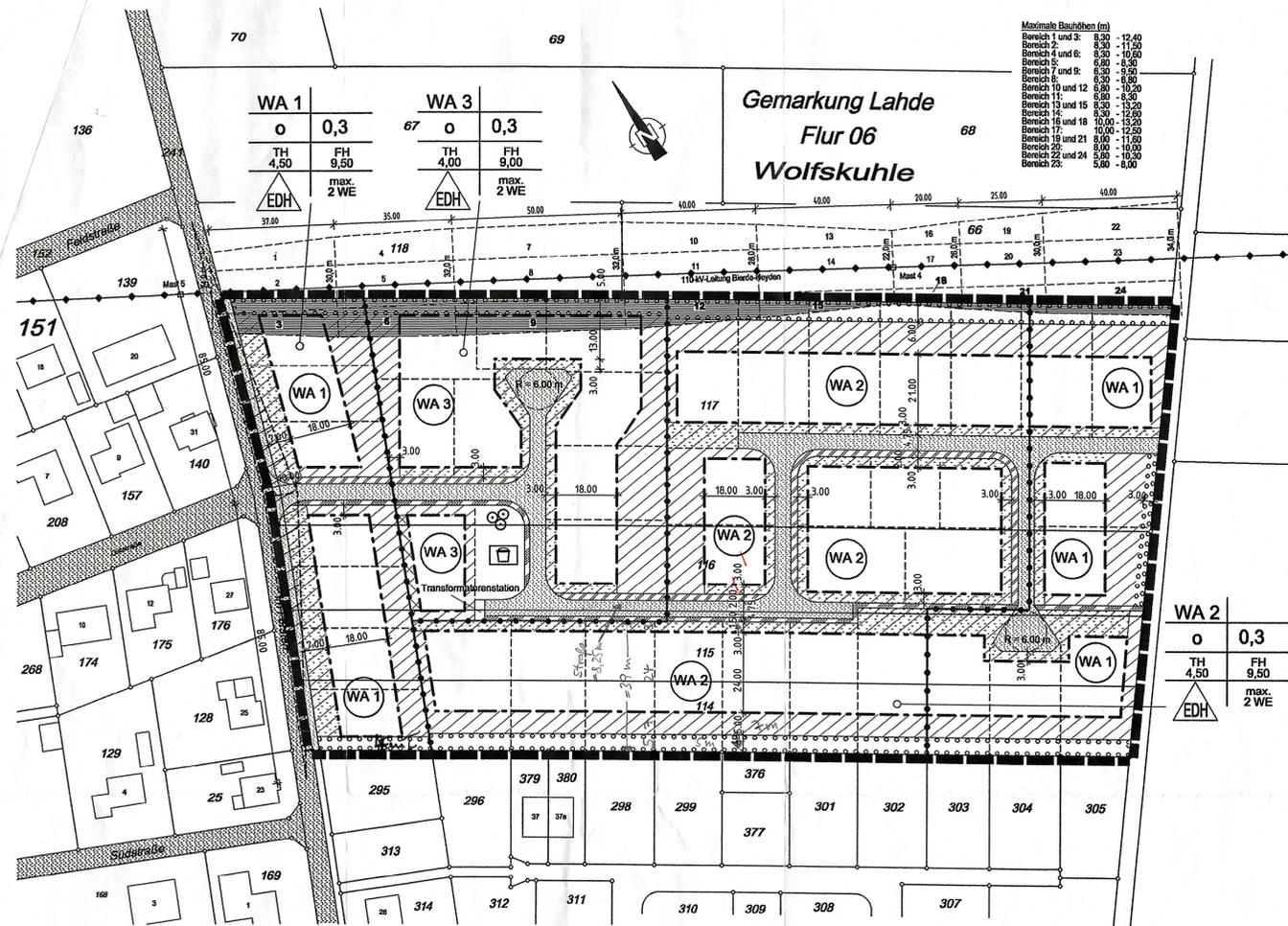


TEIL A  
PLANZEICHNUNG



TEIL B  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,3; lt. § 19 der BauNVO

**Stellplätze und Carports** (gemäß § 12 BauNVO)  
In der Fläche für Vorgärten sind bauliche Anlagen nicht zulässig mit Ausnahme von Stellplätzen und Carports wenn ihre Gesamtbreite einschließlich ihrer Zufahrt max. 6,0 m beträgt und in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet wird. Diese Regelung darf pro Hauseinheit nur einmal in Anspruch genommen werden.

**Nebenanlagen** (gemäß § 14 BauNVO)  
In der Fläche für Vorgärten sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

**Gebäudehöhen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 Abs. 1 BauNVO  
maximale Firsthöhe (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)  
9,50m  
Die Firsthöhe wird von der Oberkante der Baufelder WA 1 und 2 max. 9,50 m und in WA 3 max. 9,00 m (Einschränkungen im Bereich der 110 kV-Leitung) gemessen.

**maximale Traufhöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)  
4,50m  
Die Traufhöhe wird in der senkrechten Ebene der Außenfassade von der Oberkante der fertigen Straße bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

**max. 2 WE**  
offene Bauweise, Hausgruppen max. 30m

Maximale Bauhöhen der Baufelder mit besonderen Höhenfestlegungen im Leitungsbereich der 110 kV-Leitung im Plangebiet sind keine Tankstellen zugelassen (gemäß §5, Abs. 2, Punkt 9)

**2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**  
Das innerhalb des Plangebietes von Flächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück vollständig zu versickern und zwar als flächenhafte Versickerung über die belebten Bodenschichten (z.B. Mulden, Mulden-Rigolensysteme). Eine alternative Nutzung des Niederschlagswasser der DF als Brauchwasser ist zulässig. Hierbei können Rigolensysteme eingesetzt werden.

**3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) BauONW**  
§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des B-Planes "Wolfskuhle"

**Aufteilung des B-Planes in 3 Baufelder WA1, WA2, WA3 (Unterschiede in §2 und §3)**

**WA1**  
§ 2.1 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe  
Dachneigung: mind. 36° - max. 48°  
Dachform: Sattel- und Walmdächer  
Dacheindeckung: Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen  
Dachgauben: max. 1/2 der Gebäudelänge, Mindestabstand von der Giebelaußenwand 1,50m, sowie von der Mittelwand jeweils 1,00m bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

**§ 3.1 Fassadenmaterialien**  
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun  
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz-Glaskonstruktionen zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

**WA2**  
§ 2.2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe  
Dachneigung: mind. 30° - max. 50°  
Dachform: Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer  
Dacheindeckung: Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen und Anthrazit  
Dachgauben: max. 1/2 der Gebäudelänge, Mindestabstand von der Giebelaußenwand 1,50m, sowie von der Mittelwand jeweils 1,00m bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

**§ 3.2 Fassadenmaterialien**  
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, sowie sandfarbig und gelblich/ocker. RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz-Glaskonstruktionen zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

**WA3**  
In dem Baufeld sind Holzhäuser zugelassen.  
§ 2.3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe  
Dachneigung: mind. 20° - max. 45°  
Dachform: Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer  
Dacheindeckung: Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen und Anthrazit  
Dachgauben: erst ab 30 Grad Dachneigung zulässig, max. 1/3 der Gebäudelänge, Mindestabstand von der Giebelwand 1,50m, sowie von der Mittelwand jeweils 1,00m bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

**§ 3.3 Fassadenmaterialien**  
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, sowie sandfarbig und gelblich/ocker. RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.  
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz-Glaskonstruktionen zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

**§ 4 Garagen**  
Garagen, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, erhalten gleiche Dachformen. Garagen und Carports sind mit geneigten und flachen Dächern zulässig.

**§ 5 Sockelhöhe**  
Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,50m festgelegt. Sie wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis Oberkante fertiger öffentliche Straße.

**4. Grünflächen**  
Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)  
1. Auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von 5 m freiwachsende Hecken mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen entsprechend der folgenden Pflanzenliste durch die Eigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 6,0 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 4,0 m zu pflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes zu beachten.  
Pflanzenliste Heckenpflanzung  
Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica		Bäume 2. Ordnung	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Aspe	Betula pubescens	Moorbirke
Quercus robur	Stieleiche	Pyrus communis	Holz-Birne
heimische Obstbäume			

Sträucher		Bäume 2. Ordnung	
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Eucornium europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus	Brombeere
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Faulbaum	Salix cinerea	Grau-Weide
Rhamnus frangula		Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2. Pro Grundstück (>700 m²) sind 2 großkronige Obstbäume zu pflanzen (<700 m²?1 Baum) und dauerhaft zu erhalten, unter Einhaltung der aus dem Nachbarrechtsgesetz sich ergebenden Grenzabständen. Ein Baum soll dem nichtüberbaubaren Straßenbereich des Grundstückes zugeordnet werden.

3. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grünfläche:  
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.).

4. Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe 0,80 m nicht überschreiten.  
Teilungsgenehmigung  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Teilung der Grundstücke durch die Gemeinde zu genehmigen (§ 19 Abs. 1 BauGB, BGBI 1997 Teil I vom 25.08.1997).

Planzeichenerklärung:  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß-  
nahmen zum Schutz zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 5 BauNVO) GRZ 0,3
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
sind gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig
- Flächen für Vorgärten mit Einschränkungen für  
Stellplätze und Carports (gemäß §12 und §14 BauNVO)
- Straßenverkehrsfäche
- Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung
- Mulden, Mulden-Rigolensystem
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Bauflächen mit besonderen Höhenfestlegungen  
für Bebauung und Bepflanzung im Leitungsbereich  
der 110 kV-Leitung Bielefeld-Heiden

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenze  
o offene Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

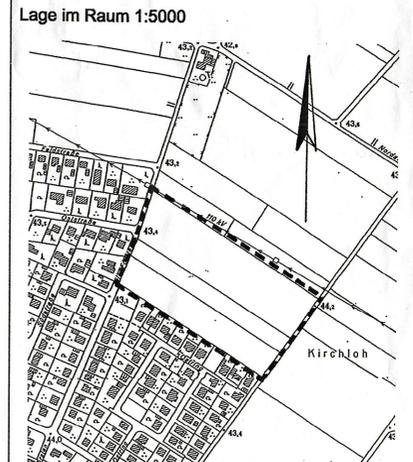
Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfäche
- Sichtdreieck, keine Bebauung zulässig

Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- bestehende Bebauung mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Versorgungsleitung (oberirdisch)

Plangebiet



STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55  
"WOLFSKUHLE - OT.LAHDE"

INVESTOR	VOLKSBANK PETERSHAGEN	
	HAUPTSTRASSE 11	
	32469 PETERSHAGEN	
DATUM	06.06.2002	BEARBEITER IW
MAßSTAB	1:1000	
DATEINAME	0797-10	
PROJEKTNUMMER	7970502	
ÄNDERUNGSDATUM	25.11.2002	
INDEX	A	PLANNUMMER ZE 001

**PLANGE & PARTNER**  
ARCHITEKT + BERATENDER INGENIEUR  
OT. WINDHEIM, JÖSSER WEG 59  
32469 PETERSHAGEN  
TEL.: 05705/1441-0 FAX: 05705/1441-99  
E-MAIL: info@plange-partner.de

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Bebauungs-  
planes erfolgte durch

Petershagen, den 11.07.02

Dipl.-Ing. Jens Plenge  
  
ARCHITEKT  
UND  
VERMESSUNGSAMT  
DES AMTSGEBIETS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes  
stimmt mit den Katasterunterlagen vom  
21.05.2002 überein.  
Die geometrische Eindeutigkeit der  
Festsetzungen wird festgestellt.

Minden, den 12.5.03  
KREIS MINDEN-LÜBBECKE  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt  
im Auftrage:

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN  
UND HINWEISE

**Hinweise auf mögliche Bodenfunde**  
Im Vorfeld der Erschließung des südlich anschließenden BP "Im Forsten" wurden 1997 eisen-  
zeitliche Siedlungsreste dokumentiert. Es ist davon auszugehen, dass diese Siedlung bis in den  
BP Nr. 55 "Wolfskuhle" reicht. Somit ist im Vorfeld der eigentlichen Erschließung eine  
archäologische Untersuchung notwendig. Diese soll sinnvollerweise auf den Straßentrassen  
durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den  
Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen auf jedem Fall entfernt werden muß. Hierzu  
ist in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus/Oberboden  
mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des  
Bauführers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme  
mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.  
Der Landschaftsverband ist 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren und zur  
Besichtigung der Erdarbeiten einzuladen. Ansprechpartner ist der Landschaftsverband  
Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege,  
Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521-5200250, Fax: 0521-5200239.

**§ 10 BauGB**  
Dieser Bebauungsplan hat als  
Entwurf einschließlich des Textes und der  
Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom  
27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom  
27.11.2002 bis einschl. 07.11.2003  
öffentlich ausliegen. Die Orientierung wurde am  
27.11.2002 öffentlich bekanntgemacht.

**Der Satzungsbeschluß und der Ort der Bereithal-**  
**tung sind am 07.07.2003**  
ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Dieser  
Bebauungsplan mit dem Offen-  
legungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung  
am 07.07.2003  
als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 08.07.2003	Petershagen, den 08.07.2003	Petershagen, den 08.07.2003	Petershagen, den 08.07.2003
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Stadt Petershagen Die Bürgermeisterin im Auftrage Az.: