



Nutzungsschablone

MD	I
allg. Wohngebiet	max. Vollgeschoss
0,4	0,5
GRZ	GRZ
o	TH max. 4,00 m
offene Bauweise	TH (Traufhöhe)
ED	FH max. 9,50 m
Einzel- u. Doppelhäuser	FH (Firsthöhe)

PLANZEICHNUNG
Planzeichnungsart von 8.2.200

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauVO)

Dorfgebiete **MD**

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauVO / § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundfläche	GRZ	0,4
Geschossfläche	GRZ als Höchstmaß	0,5
Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß	I
Höhe baulicher Anlagen in ... über einem Bezugspunkt	Traufhöhe in m ÜNN	TH
Höhe baulicher Anlagen in ... über einem Bezugspunkt	Firsthöhe in m ÜNN	FH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§§ 22 und 23 BauVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Fläche

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (Anleger)

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich (Fußweg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 8 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - öffentliche Flächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Begrünungen - private Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bedachtigte - nicht bindende - Aufteilung der Grundstücke

Nachrichtliche Angaben und Hinweise

- Altlasten: Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Wasser- bzw. Abfallbehörde, Kreis Minden - Lübbecke, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.
- Aufbinden von Bodendenkmälern: Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonerschalen, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes / Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 05202/922-198, oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 219) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- §§ 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1996 (GV NW S. 475) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Nutzungen im MD - Gebiet
Im Dorfgebiet -MD- sind allgemein zulässige Nutzungen gem. § 5 Abs. (2) Nr. 4 bis 9 und Ausnahmen gem. Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. BAUWEISEN, BAUGRENZEN

2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.1 Ausnahmen
a) Ausnahmsweise und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zulässig: Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 7,5 qm. Die Gesamtfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 21,5 m² nicht übersteigen.
b) Die Errichtung von offenen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GAVO - Carports- und die Anlage von Einstellplätzen ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
c) Verrohrungen von Mäulen innerhalb der öffentlichen Flächen sind im Bereich von Zufahrten und Zugängen in einer Breite von max. 5 m pro Grundstück zulässig.

3. MASSNAHMEN ZUR REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES

3.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Fußwegen und Parkplätzen
Fußwege und Parkplätzen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind, wenn die Versickerung des Regenwassers nicht auf andere Weise (z.B. Sickermulden) ermöglicht wird, aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Der Aufbaubewert dieser Flächen darf höchstens 0,5 betragen.

3.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das auf den Baugrundstücken durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten.

3.3 Anlage offener Straßenseitenmulden
Auf den Planstraßen A und B, den Anliegerwegen 1 - 5, ist das anfallende Oberflächenwasser in offenen Mulden zu sammeln und zu versickern.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
-gem. Angabe - gründerische Stellungnahme-

(Liste der im Naturschutz heimischen und im Gebiet standortgerechten Strauch- und Baumarten siehe Anhang zur Begründung.)

4.1 Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen
Je angefangene 150 m² überbaubarer oder versiegelbarer Grundstücksfläche ist ein Laubbäumchen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Gehölzarten siehe Anhang zur Begründung.)

4.2 Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, im Naturschutz heimischen Bäumen und Sträuchern. (Gehölzarten siehe Anhang zur Begründung.)

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Hecke aus standortgerechten, im Naturschutz heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10% aus Bäumen als Heister und zu 90% aus Sträuchern herzustellen und so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Im Abstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind 4 mittelkronige (Wuchshöhe 10-15m), hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Gehölzarten siehe Anhang zur Begründung.)

4.4 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen
Entlang der Planstraße A und B sind mind. 4 mittelkronige (Wuchshöhe 10-15m), hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 1,75m Breite und insgesamt 8m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. (Gehölzarten siehe Anhang zur Begründung.)

4.5 Externe Kompensationsflächen
Die Stadt Petershagen führt auf den nördlichen, außerhalb des Plangebietes liegenden Bereich der Flurstücke 69 und 70 (Flur 1) Kompensationsmaßnahmen gem. § 135a Abs. 2 d.urch. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sind im landwirtschaftlichen Begleitplan (Belange von Natur und Landschaft) wie folgt geregelt:

4.5.1 Kompensationsmaßnahmen
• Der vorhandene Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straße zur Bockmühle ist zu erhalten und zu pflegen.
• Notwendige Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß die vord. Baum- bzw. Buschpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.
• Die vorhandene Böschung (Bruchkante) mit dem vorh. sporadischen Baum- und Buschbewuchs ist zu erhalten und dem Bestand zu ergänzen.
• Im Bereich entlang der K 4 (Neuenknicker Straße) ist eine Saumbepflanzung aus Stauden und Gräsern mit einzelnen Baum- / Buschpflanzungen durchzuführen.
• Im Bereich zwischen Saumbepflanzung und Böschung wird ein naturnaher Mischwald aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen angelegt. Eine bindende Nutzung ist nicht vorgesehen.

4.5.2 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen. Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweils eingriffsverursachenden Maßnahmen durchzuführen.

4.5.3 Zeitliche Bindung der Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf externer Fläche
Die Anlage der externen Kompensationsfläche ist in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.8 Zuordnung von Ausgleichsflächen
a) Die durch bauliche und sonstige Maßnahmen entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind von den Verursachern im Verhältnis der zulässigen versiegelbaren Fläche pro Grundstückseinheit auszugleichen bzw. zu kompensieren. Hiervon ausgenommen sind die durch den öffentlichen Straßenbau verursachten Eingriffe und deren Ausgleichsmaßnahmen. (§ 8 a Abs. 1, BNatSchG i. V. m. § 9 BauGB).
b) Soweit erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nicht auf dem eigenen Grundstück festgesetzt werden sind, erhebt die Stadt Petershagen Erstattungsbeiträge gem. §§ 135 und 135 a bis c i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
c) Die Erstattungspflicht (§ 135 a Abs. 4 BauGB) entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Stadt.

TEIL B TEXT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauONW)

1. BAULICHE ANLAGEN

1.1 Dächer
1.1.1 Dachformen / Dachdeckungen
Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel- oder Krüppeldach mit einer Neigung von 35° bis 45° und Pulldächer mit einer Neigung von 30° bis 38° zulässig. Die Dachhaut ist mit Dachplatten einzudecken.
Folgende Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenöne mit Helligkeitswerten sind zulässig:
aus der Farbne "braun" von 3003 (rothbraun), über 8004 (kupferbraun), über 8007 (rethbraun), über 8008 (olivbraun), über 8011 (nubbraun) bis 8012 (braun).

1.1.2 Ausnahmen
Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigungen und der Dachdeckung können für Grasdächer auf den Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von mind. 22° zugelassen werden.
Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachdeckung können für Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergieanlagen) bis zu max. 30 % der einzelnen geneigten Dachfläche zugelassen werden.

1.2 Nebenanlagen (gem. § 14) und Garagen (gem. § 12)
Die Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptbauten anzupassen. Es gelten die Festsetzungen der Hauptbaukörper. Hiervon ausgeschlossen bleiben offene Kleingaragen (Carportanlagen) bis zu 30 qm Grundfläche.

1.3 Außenwände und Fassaden
1.3.1 Außenwandgestaltung
Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate) sowie spiegelnde Oberflächen - außer Glas -, sind unzulässig.
1.3.2 Material / Farböne
Im MD - Gebiet sind Außenwänden oberhalb des Sockels sind als Putzfassaden oder als Verblendmauerwerkfassade in horizontaler Gliederung zu erstellen.
Folgende Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenöne mit Helligkeitswerten sind für das Verblendmauerwerk zulässig:
aus der Farbne "weiß" von 3000 (feuerrot), über 3003 (rubinrot), über 3013 (tomatenrot), bis 3016 (korallenrot)
aus der Farbne "hell" von 1013 (perleweiß), über 1014 (elfenbein), bis 1015 (hellelfenbein) 9001 (cremweiß), über 9002 (grauweiß), bis 9018 (papyrusweiß)

Das Sockelmauerwerk von Gebäuden kann in Verputz, aus Verblendmauerwerk oder Naturstein hergestellt werden. Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind bis zu 35 % der Fassadenfläche (Außenwandfläche) zulässig.

1.4 Höhenlage des Erdgeschosfußbodens
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschosfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude)
Die Traufhöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzte Höhe von 4,00m nicht überschreiten. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Außenwand mit der Außenseite der obersten Dachhaut. Die Höhenfestsetzungen sind gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKFF).

1.6 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,50m nicht überschreiten. Die Firsthöhe (OKF) wird gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKFF).

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.1 Gestaltung von Einfriedungen
Die Maximalthöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus. Einfriedungen sind nur als senkrechtstrukturierte Holzläune (Staketenzäune) oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) hat der Rat der Stadt Petershagen den Bebauungsplan "Zur Bockmühle" Nr. 8 im Ortsteil Neuenknick, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

2. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 23.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Bockmühle" im Ortsteil Neuenknick beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

3. Planunterlagen
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung : Neuenknick Flur 1
Maßstab : 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07/99). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Minden, den 06.05.99
Unterschrift (Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Minden - Lübbecke)

4. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
A.A.D. ARCHITECTUR & DESIGN
Graf v. Matuschko - W. Hein & H. Stove
Architekten & Ingenieure VFA/IDA
Röhrenstraße 8, 33683 Obernkirchen
Tel. 05274/9511 - 0 / Fax - 10
Obernkirchen, den 25.5.99
Der Planverfasser (Hein)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 14.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.01.1999 bis 09.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

6. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 30.12.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der öffentlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.01.1999 bis 09.02.1999 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

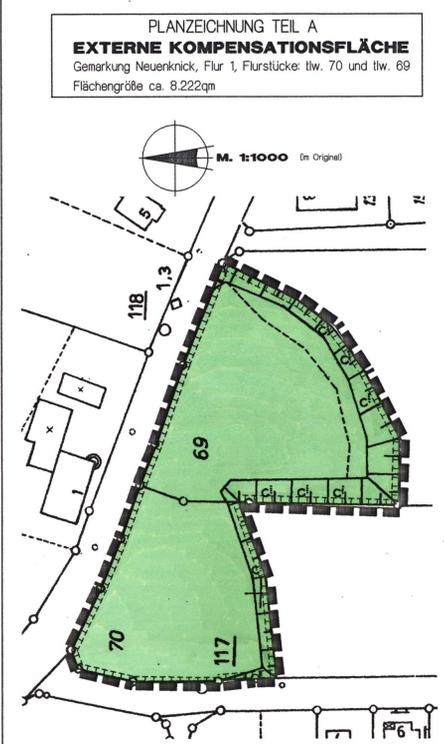
7. Vereinfachte Änderung
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB / § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Petershagen hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Bockmühle" im Ortsteil Neuenknick mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

9. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Bockmühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)

11. Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Petershagen, den 25.5.1999
Der Bürgermeister (Thiele)



ÜBERSICHTSPLAN

STADT PETERSHAGEN
ORTSTEIL NEUENKNICK

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Zur Bockmühle"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

April 1999 (verfassen)

M. 1:1000 (in Original)

A.A.D. ARCHITECTUR & DESIGN
Graf v. Matuschko, Wolfgang Hein & Heide Stove
Architekten & Ingenieure VFA/IDA
A.A.D. PF 544, 33678 Obernkirchen
Röhrenstraße 8, 33683 Obernkirchen
Tel. 05274/9511-0, Fax -10