



# Stadt Petershagen

Ortschaft Ovenstädt

## Bebauungsplan Nr. 41

"Im Dreieck - Süd"

Für das Gebiet zwischen der Ovenstädter Straße, Marschweg und den Strassen Im Dreieck und Am Dreieck

Ausfertigung

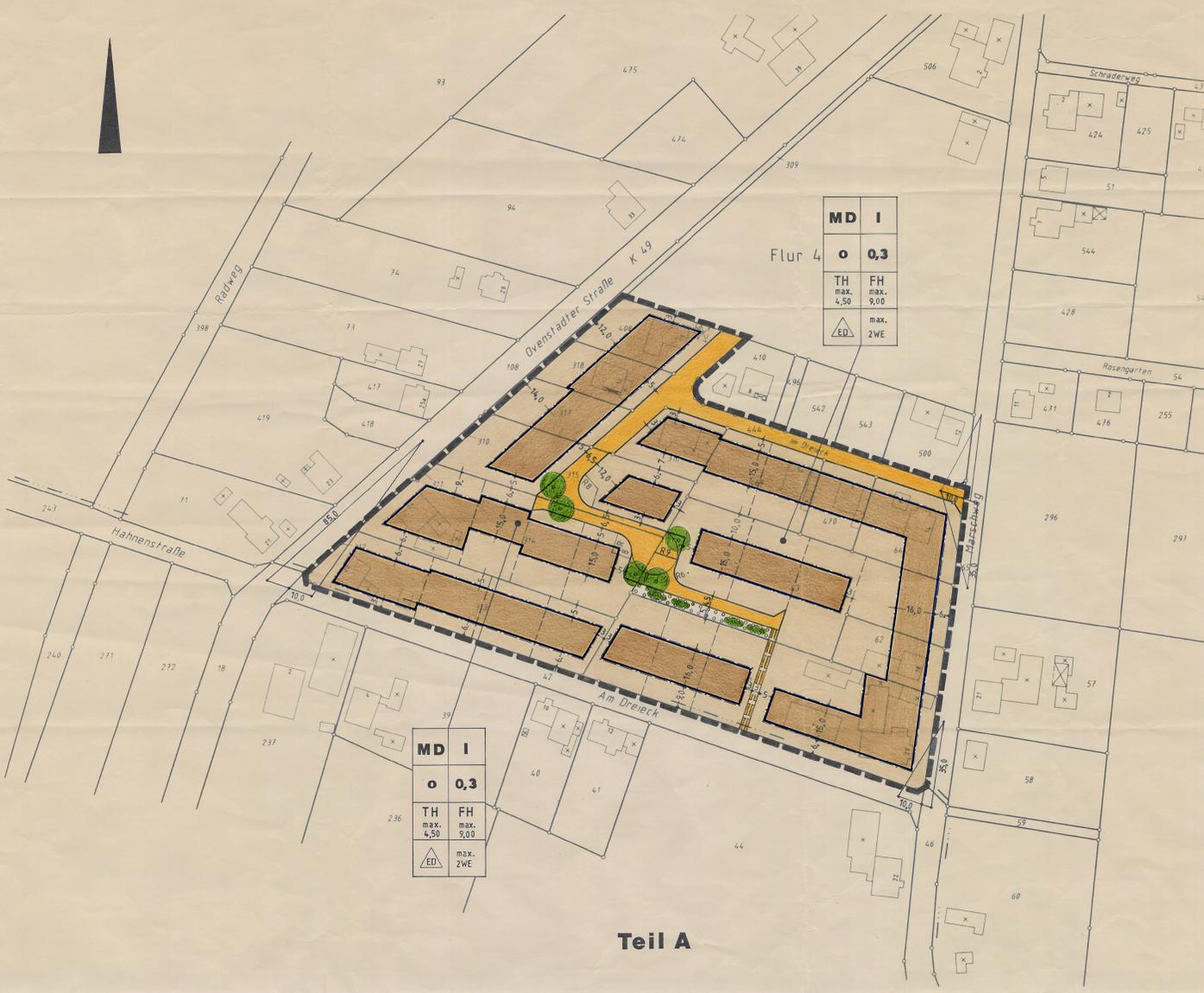
Gemarkung : Ovenstädt Flur 4

Größe des Plangebietes : 2,77 Ha

Maßstab : 1 : 1000



STADT PETERSHAGEN ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



Teil A

MD	I
o	0,3
TH	FH
max. 4,50	max. 9,00
ED	2WE

MD	I
o	0,3
TH	FH
max. 4,50	max. 9,00
ED	2WE

### TEIL B

#### PLANZEICHENERKLÄRUNGEN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD	Dorfgebiet gem § 9 Abs. 1 BauGB und § 5 BauNVO Im Dorfgebiet - MD - sind allgemein zulässige Nutzungen gem § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Ausnahmen gem § 5 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
max. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
-----	------------------------

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
---	---

##### Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

maximale Traufhöhe	Die Traufhöhe der Gebäude darf die maximale festgesetzte Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die senkrechte Schnittlinie der äußeren Außenwandfläche mit der Außenseite der obersten Dachhaut. Die Höhe wird gemessen von der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke bis Oberkante der Dachhaut.
maximale Firsthöhe	Die Firsthöhe der Gebäude darf die maximale festgesetzte Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen von der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke bis Oberkante der Dachhaut.

##### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen  
Die Baugrenzen umfassen die maximalen überbaubaren Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Offentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck  
Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe, Mauer oder sonstige Einfriedigungen 0,80 m nicht überschreiten.

##### 5. 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. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als öffentliche Fläche
---

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende Sträucher als Heckenpflanzung

##### 6. Grünordnerische textliche Festsetzungen (gem. § 1 a und § 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft lt. Angaben der Bilanzierung und Kompensationsberechnung

1. Für die im folgenden näher beschriebenen, zeichnerisch dargestellten Pflanzflächen und Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt: Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen; die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.

2. Auf der festgesetzten öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen. Zur Verwendung kommen folgende Sträucher bzw. Kleinbäume zur Auswahl:

Feldahorn	Acer campestre
Härtengel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Höllunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pflaumenhütchen	Euonymus europaeus
Schliehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolium
Weissdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrüfliger Weissdorn	Crataegus laevigata

3. Innerhalb der Planstraße sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze sowie Zufahrten 5 hochstämmige Winderlinden *Tilia cordata* mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume ist in einer Mindestgröße von 4,0 m<sup>2</sup> auszuführen. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen. Zur Verwendung kommen folgende Sträucher bzw. Bodendecker zur Auswahl:

Sträucher	Ribes sanguineum
Blau-Johannisbeere	Amygdalier tamarcki
Felsenrose	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Heckenkirsche	Kerria japonica
Kerrie	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Roter Härtengel	Buddleja alternifolia
Sommerlieder	Buddleja davidii
Sommerlieder	Rosa spec.
Wildrosen in Arten	

Bodendecker	Potentilla spec.
Fünffingerstrauch in Arten/Sorten	Hydrangeum corymbosum
Johanniskraut	Rosa spec.
Rosen in Arten/Sorten	Chaenomeles spec.
Scheinquitten in Arten/Sorten	Spiraea spec.
Spirästrauch in Arten/Sorten	

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

5. Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden - Lübbecke eine externe, stadteigene Fläche in der Gemarkung Raderhorst Flur 2, Flurstück 22 als Streuobstwiese anzulegen und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

##### 7. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

##### Stellplätze und Garagen

Als Vorgartenflächen werden diejenigen Grundstücksstreifen bezeichnet, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze liegen.

Stellplätze und Garagen sind im Dorfgebiet allgemein sowie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze oder Carports ist der Mindestabstand innerhalb und außerhalb der Vorgartenfläche von der Straßenbegrenzungslinie aus auf 1,50 m festgesetzt.

Für Garagen ist der Mindestabstand innerhalb und außerhalb der Vorgartenfläche von der Straßenbegrenzungslinie aus auf 5,00 m festgesetzt. Die Gesamtbreite der Zufahrten darf nicht mehr als 6,00 m betragen und nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden.

##### Nebenanlagen

Auf den Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, den postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Fläche mit Leitungsrecht für Oberflächenwasser

##### Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Teilung der Grundstücke durch die Gemeinde zu genehmigen.

##### 8. Bestand, nachrichtliche Angaben, Erläuterungen und Hinweise

##### HINWEISE AUF MÖGLICHE BODENFUNDDE:

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 Bodenschichten) 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 38, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungserläute mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

##### Alltlasten

Verdachtsflächen sind im Plangebiet lt. Alltlastenkataster nicht bekannt.

##### Darstellungen

---o---	Vorhandene Flurstücksgrenzen
---	Vorhandene Nutzungsgrenzen
---	Flurgrenze
---	Geplante Flurstücksgrenze (nur Vorschlag)
63	Flurstücksnummer
5	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
x	Wirtschaftsgebäude

##### 9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 BauNVO

##### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Im Dreieck-Süd“.

##### § 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig.

Weiterhin sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betondachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun nach dem nachfolgenden Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen mit Helligkeitswerten zulässig: von RAL 3000 (feuerrot), über RAL 3003 (rubinrot), über RAL 3013 (tomatenrot), bis RAL 3016 (korallenrot), sowie RAL 3011 (braunrot). Ausnahmsweise ist auch die Farbe anthrazit zulässig.

Weitere Ausnahmen  
Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dacheindeckung können für Gabledächer mit einer Neigung von mind. 22° zugelassen werden.  
Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung können für Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonneneinstrahlungsanlagen) bis zu max. 30 % der einzelnen Dachflächen zugelassen werden.  
Als Ausnahme von den Festsetzungen der Dachneigung sind für Garagen einschliesslich Carports auch Flachdächer zulässig.

##### Dachgauben

Dachgauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,25 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben.  
Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben unzulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muß auf beiden Seiten  $\geq 1,00$  m betragen.

##### § 3 Außenwände und Fassaden

##### Außenwandgestaltung

Unzulässig sind Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) und spiegelnde Oberflächen - außer Glas.

Im Plangebiet sind Außenwandflächen als Putz, oder als Verblendmauerwerkfassade sowie mit Verkleidung aus Holz zu erstellen.  
Folgende Farbtöne sind nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen mit Helligkeitswerten für Putzfassaden zulässig: RAL 1013 (perleweiß), über RAL 1014 (eifenweiß), bis RAL 1015 (hellelfenbein), RAL 9001 (cremeweiß) über RAL 9002 (grauweiß) bis RAL 9018 (pappyrweiß).

Folgende Farbtöne sind nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen mit Helligkeitswerten für Verblendmauerwerkfassaden zulässig: von RAL 3000 (feuerrot), über RAL 3003 (rubinrot), über RAL 3013 (tomatenrot), bis RAL 3016 (korallenrot) und RAL 3011 (braunrot), sowie Verblendmauerwerk in der für Putze genannten Farbgebung.  
Holzfassaden sind naturbelassen oder in der für Putze genannten Farbgebung zulässig.

##### § 4 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Die Nebenanlagen, Anbauten und Carports sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Es gelten die Festsetzungen und Ausnahmen wie in § 2 und 3 beschrieben. Carports einschliesslich Abstellräume sind hiervon ausgenommen.  
Carports, die in den Vorgärten errichtet werden, dürfen wegen der Sichtverhältnisse an den Längswänden nicht verkleidet werden.

##### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs.1 Nr.20 BauNVO geahndet werden.

Entwurf und Auffertigung des Bebauungsplanes / Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 4 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt vom 26. 9. 2001 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 20. 5. 2001 überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.
Petershagen, den 25. 4. 2001	Minden, den 22. 2. 2001
Im Auftrage:  Dipl.-Ing.	
Petershagen, den 25. 4. 2001	Petershagen, den 25. 4. 2001
Bürgermeisterin  (Schmitz - Neuland)	Bürgermeisterin  (Schmitz - Neuland)
Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB / § 2 Abs. 4 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt vom 26. 9. 2001 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.	Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am 25. 4. 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB ab 25. 4. 2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Petershagen, den 25. 4. 2001	Petershagen, den 25. 4. 2001
Bürgermeisterin  (Schmitz - Neuland)	Stadt Petershagen Die Bürgermeisterin Im Auftrage:  (Schmitz - Neuland)