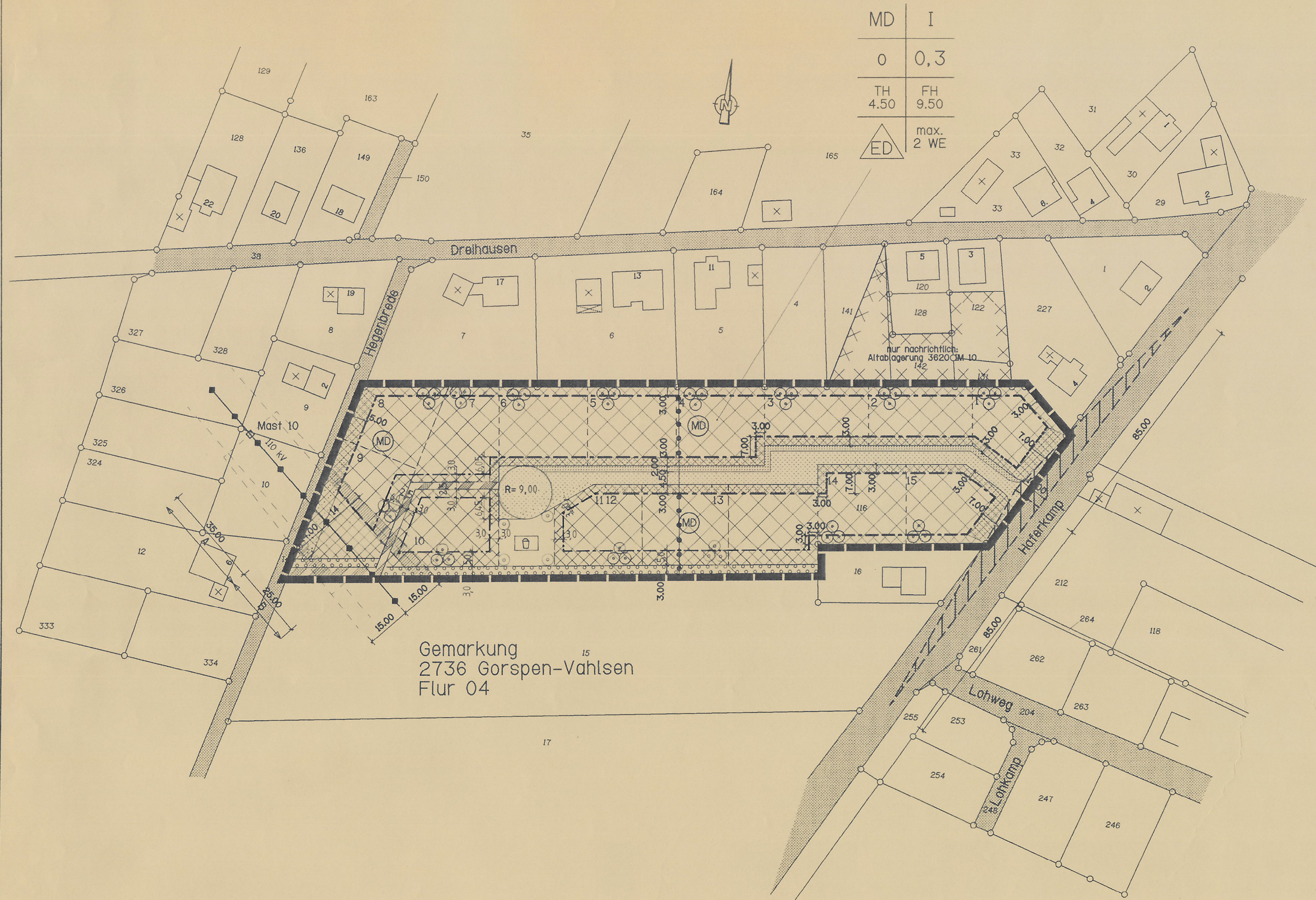


TEIL A
PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes erfolgte durch
PLANGE INGENIEURBÜRO
HELGOLANDER STR. 11
ORTSTEIL HEIMSEN
32469 PETERSHAGEN
TELEFON: 0 57 68 / 9 60 77-0
TELEFAX: 0 57 68 / 9 60 77-22

Petershagen, den 28.05.01

Dipl.-Ing. Jens Plenge

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 12.12.2000 überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGB I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 09.08.2001 aufgestellt worden und am 27.03.2001 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 27.03.1997 (BGB I S. 2141) in der Zeit vom 10.04.2001 bis einschl. 10.05.2001 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 10.04.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.03.1997 (BGB I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt am 26.06.2001 als Sitzung nebst Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß und der Ort der Bereithaltung sind am 09.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB ab 09.08.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Minden, den 01.06.2001
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Landrat
Kattstor und Verneinungsamt
Strage

Petershagen, den 09.08.2001
Bürgermeisterin

Petershagen, den 09.08.2001
Bürgermeisterin

Petershagen, den 09.08.2001
Bürgermeisterin

Petershagen, den 09.08.2001
Stadt Petershagen
Im Auftrage
Az.:

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
I, GRZ 0,3
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
Flächen für Vorgärten mit Einschränkungen für Stellplätze und Carports (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung
- Stichstraße
- Rigole
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Spielanlagen
- Bauflächen(A+B) mit besonderen Höhenfestlegungen für Bebauung und Bepflanzung im Leitungsschutzbereich der 110 KV-Leitung Biele - Sulingen.
- Höhenfestlegung Fläche A
von max. Höhe = 11,00m ansteigend
auf max. Höhe = 14,00m in Richtung Mast 10
- Höhenfestlegung Fläche B
von max. Höhe = 8,00m ansteigend
auf max. Höhe = 11,00m in Richtung Mast 10

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 werden.
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)
Die Firsthöhe wird von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante der Dachhaut im First gemessen.
Sie beträgt maximal 9,50 m. (Einschränkung im Bereich der 110 KV-Leitung)
maximale Traufhöhe
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
Die Traufhöhe wird in der senkrechten Ebene der Außenfassade von der Oberkante Mitte der fertigen Straße bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.
Sie beträgt maximal 4,50 m.
höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
O offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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 "Haferkamp"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dachendeckung und Dachfarbe
Dachneigung bei eingeschossigen Holzhäusern: mind. 20°
Dachneigung: mind. 30° - max. 48°
Dachform: Sattel- und Pultdächer (Grasdächer mit flacher Dachneigung zulässig), Walmdächer
Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Anthrazit bis schwarz
Dachendeckung: max. 1/2 der Gebäudelänge, Mindestabstand von der Giebelaußenwand 1,50m, sowie von der Mittelwand 1,00m bei Doppelhäusern.

Dachgauben:
§ 3 Fassadenmaterialien
in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß
Mauerwerk: in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Putz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Holz: Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Farbliche Akzentfaltungen (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 sind mit geneigten und flachen Dächern zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gem. § 84 Abs. 1 Nr.20 BauONW geahndet werden.

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 3m bzw. 7m freiwachsende Hecken mit standortstypischen 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	Bäume 2. Ordnung
Fagus sylvatica Populus tremula Quercus robur heimische Obstbäume	Betula pendula Betula pubescens Pyrus communis
Sträucher	Sträucher
Cornus spec. Eunymus europaeus Ilex aquifolium Prunus spinosa Rhamnus frangula	Weißdorn Pfaffenhütchen Stechpalm Scheibe Faulbaum
Rosa canina Rubus fruticosus Salix caprea Salix cinerea Sorbus aucuparia	Hunds-Rose Brombeere Sal-Weide Grauweide Vogelbeere
2. Pro Grundstück sind 3 großkronige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter Einhaltung der aus den Nachbarschaftsrecht sich ergebenden Grenzabstände.	
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist direkt oder indirekt auf dem Grundstück zu versickern. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grünflächen:	
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Baubeginn, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.).	
5. 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).

Zu 3.

Holzhäuser sind nur im westlichen Teil des Plangebietes zugelassen

Planzeichenerklärung:

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

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Pflanzung von Einzelbäumen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse 1
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze

0 offene Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Sichtdreieck, keine Bebauung zulässig

Öffentliche und private Grünflächen

Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Plangebiet

Lage im Raum 1:5000



STADT PETERSHAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
Haferkamp-O.T. Gorspen-Vahlsen

INVESTOR	VOLKSBANK PETERSHAGEN BIEBER-FRILLE WINGHEIM-HEIMSEN E.G. BAHNHOFSTR. 62 32469 PETERSHAGEN		
DATUM	19.02.01	BEARBEITER	WINGENDER
MASSTAB	1:1000		
DATEINAME	ZE071503		
PROJEKTNUMMER	7150100		
ÄNDERUNGSDATUM	A 28.05.01		
INDEX	A	PLANNUMMER	ZE04
ip	PLENGE INGENIEURBÜRO BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BB HELGOLANDER STR. 11, ORTSTEIL HEIMSEN 32469 PETERSHAGEN/HEIMSEN TEL. 05768/96077-0 FAX 9607722		