

TEIL A
PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes erfolgte durch

Petershagen, den

Dipl.-Ing. Jens Plenge

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 08.12.1986 (BGB I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

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 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGB I S. 2141) in der Zeit vom 27.08.1997 bis einschl. 14.07.1994 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 14.07.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (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 als Entwurf beschlossen.

Der Satzungsbeschluß und der Ort der Berechtigung sind am 14.07.1994 bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB ab 14.07.1994 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den
Stadt Petershagen
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage
Az.:

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
- Flächen für Vorgärten mit Einschränkungen für Stellplätze und Carports (gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzung von Einzelbäumen vorhandene Bäume

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 Straßengrenzungslinie 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: MD 1 = 9,50 m, MD 2 = 11,00 m
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: MD 1 = 4,50 m, MD 2 = 6,50 m

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im Dorfgebiet "MD 1" ist ausser der festgesetzten, eingeschossigen Bauweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt und die weiteren Festsetzungen des Dorfgebietes "MD 1" eingehalten werden.
§ 1 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe
Dachneigung: ab 30°, Holzhäuser ab 20°, bei Grasdächern sind flachere Neigungen zulässig
Dachform: Sattel-, Walm-, Pult- und Grasdächer sowie Sonnenkollektoren sind zulässig
Dacheindeckung: Dachziegel aus gebürstetem Ton oder Beton- und Steinplatten in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie schwarz/anthrazit sind zulässig

§ 2 Fassadenmaterialien
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, rot, naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Holz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, rot, gelb, naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Für die vorgenannten Materialien ist eine farbliche Akzentuierung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung – und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzusehen.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-glaskonstruktionen und Holz zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

§ 3 Garagen
Garagen sind mit geneigten und flachen Dächern zulässig.

MD 2:
§ 1 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe
Dachneigung: ab 18°, Flachdächer
Dachform: Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie Sonnenkollektoren sind zulässig
Dacheindeckung: Eindeckungen/Abdeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie schwarz/anthrazit sind zulässig

§ 2 Fassadenmaterialien
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß
Beton: in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, rot, gelb, naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Holz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, rot, gelb, naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Metall: materialabhängige Oberfläche
Für die vorgenannten Materialien ist eine farbliche Akzentuierung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung – und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzusehen.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-glaskonstruktionen und Holz zulässig. Farbliche Akzentuierungen (z.B. Fenster, Türen, untergeordnete Fassadenflächen) sind zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

§ 3 Garagen
Garagen sind mit geneigten und flachen Dächern zulässig.

4. Grünflächen

Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)
1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB) auf den privaten Grundstücksflächen sind auf einer Breite von 5 m als freiwachsende Hecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen entsprechend der folgenden Pflanzenliste durch die Eigentümer zu bepflanzen 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	Bäume 2. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
<i>Agave sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Populus tremula</i>	<i>Aspe</i>	<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>	<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne
Sträucher		Sträucher	
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Elaeagnus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

2. Im gesamten Plangebiet sind 20 großkronige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (je 250 m² Grundstücksgröße, 1 großkroniger Obstbaum).

3. Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden, Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen ist direkt oder indirekt auf dem Grundstück zu versickern.

4. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grundstücksflächen:

Auf den privaten Grundstücksflächen bis zur Fertigstellung der Gebäude, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.).

Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Teilung des Plangebietes durch die Gemeinde zu genehmigen (§ 19 Abs. 1 BauGB, BGBI 1997 Teil I vom 25.08.1997).

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Hinweise auf mögliche Bodenfunde

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 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes/Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde Schloßfreiheit 2-4, 32468 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.

Zeichenerklärung:

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 von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Einzelbäumen

vorhandene Bäume

Art der baulichen Nutzung

MD 1/MD 2 Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3/0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

I/II Zahl der Vollgeschosse 1/2

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze

0 offene Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen

Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

bestehende Bebauung mit Hausnummer

Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets

Plangebiet

Lage im Raum 1:5000



STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 45

"Peperhof - OT. HEIMSEN"

STADT PETERSHAGEN
BAHNHOFSTR. 63
32469 PETERSHAGEN

DATUM 23.11.99 BEARBEITER BRASE

MASSSTAB 1:500

DATEINAME ZE065702

PROJEKTNUMMER 6570999

ÄNDERUNGSdatum

INDEX PLANNUMMER ZE02

PLANGE
BERATUNGS INGENIEURBÜRO
BERATUNGS INGENIEURE UND ARCHITEKTEN AKNW
HELGOLANDER STR. 11, ORTSTEIL HEIMSEN
32469 PETERSHAGEN/HEIMSEN
TEL. 05768/471 FAX 05768/1503