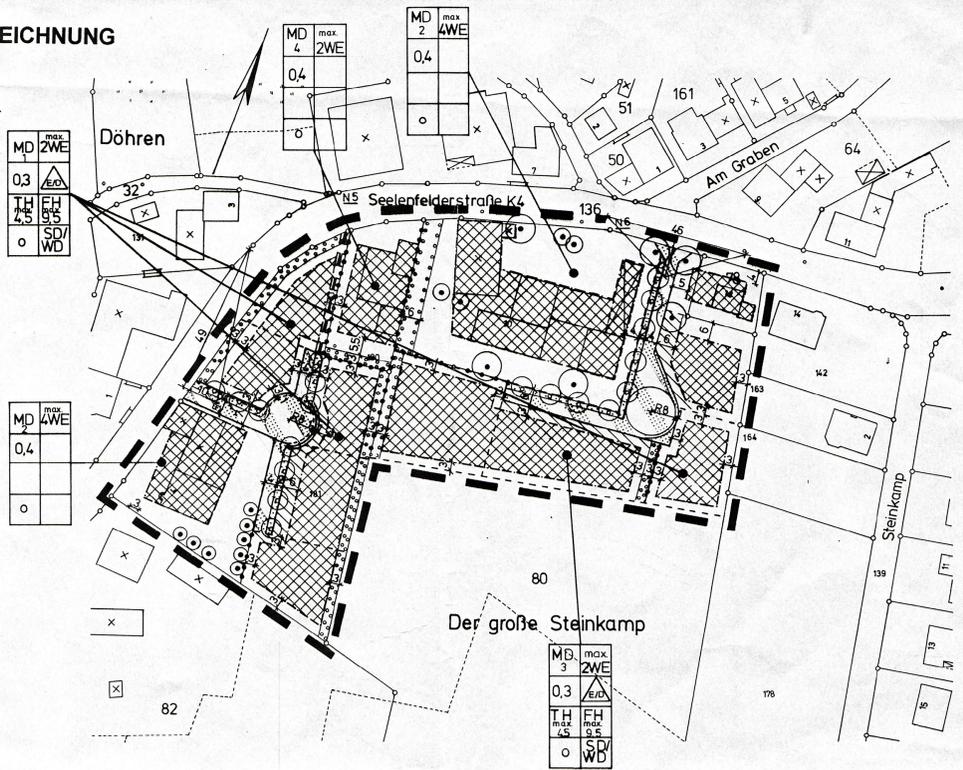


TEIL A PLANZEICHNUNG



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß §14 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Vorh. Wirtschafts- oder Nebengebäude

Nutzungsschablone / Nutzungen im Plangebiet

MD	max. Dorfgebiet	2 (4) WE
GRZ = 0,3 (0,4)	E/D	nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig
max. TH = 4,50m	max. FH = 9,50m	
O	SD/WD	nur Sattel- oder Walmdächer zulässig

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- §1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seelenfelder Straße“.
- §2 Dachneigung, Dachformen, Dachendeckungen und Dachfarbe**
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 35° bis 48°. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdächern zulässig. Im MD1-, MD2- und MD3-Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit Eindeckungen aus gebrannten Ton- oder Betonsteinplatten in den Farbtönen naturrot bis naturbraun zulässig. Neben den im MD1-, MD2- und MD4 zulässigen Farbtönen sind im MD3 Gebiet Eindeckungen in den Farbtönen grau bis anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind bis zu 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bei Einzelgebäuden bis 1/4 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 1,50m von der Gebäußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,25m betragen.
- §3 Fassadenmaterial**
Als Material für die Außenwandflächen im Plangebiet ist Verbundmauerwerk in Farbtönen von rot bis rotbraun zulässig. Holzfassaden sind naturblassen auf maximal bis zu 30% der Fassadenflächen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Holzkonstruktionen zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.
- §4 Werbeanlagen**
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) BauO nur an der Straße der Leistung oder der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterschranke des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,5m und eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25qm zulässig.
- §5 Einfriedungen**
Entlang des öffentlichen Straßenraumes in den Planstrassen sind nur Einfriedungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken und Holzstaketenzäune jeweils bis zu einer Höhe von max. 0,70m über Oberkante der zur Erschließung der Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus zulässig.
- §6 Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauONW geahndet werden.



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- Dorfgebiet** (gem. § 5 BauNVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)**
(gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen
(gem. § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind im Dorfgebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,00m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50m von der Straßengrenzeinlinie errichtet werden.

Nebenanlagen
(gem. § 14 BauNVO)
Auf den Flächen 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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 1-4 BauNVO)	Im Plangebiet MD1 und MD3 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.
0,4	Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 1-4 BauNVO)	Im Plangebiet MD2 und MD4 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
max. 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Im Plangebiet MD1, MD3 und MD4 (Siehe Teil A) sind Einzel- und Doppelhäuser bis max. 2 Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
max. 4 WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Im Plangebiet MD2 (Siehe Teil A) sind max. 4 Wohneinheiten je Gebäudeinheit zulässig.
FH max. 9,50m	Gebäudehöhen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)	maximale Firsthöhe
TH max. 4,50m	Gebäudehöhen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)	maximale Traufhöhe Die Traufhöhe wird definiert als Schnitthöhe der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberkante Fertigfußboden
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses d. Gebäude wird auf max. 0,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhen
(gem. § 16 (1) BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Mittelinie der dem Baugrundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke an der jeweiligen Grundstückszufahrt.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, SONSTIGE ZEICHEN

Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

4. VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Vorhandene Verkehrsfläche

Sichtdreieck
Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe oder Einfriedung 0,80m nicht überschreiten.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN, HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abstände, Breiten in ...m
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzlinie
- Gepulte Grundstücksgrenzen (nur nachrichtlich)

Übersichtsplan M 1:5000

- 9. RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 686) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen
Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen

10. VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Auffertigung erfolgte durch: **Uphoff Architektur**, Dipl.-Ing. Architekt Uwe Uphoff, Schweidnitzer Str. 20, 32469 Petershagen

Petershagen, den 9.12.2003

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen – durch Beschluss des Rates der Stadt vom 11.9.2003 aufgestellt worden und am 16.10.2003 als Satzungsbeschluss der Stadt Petershagen beschlossen worden.

Petershagen, den 10.12.2003

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 11.9.2003 bis 11.9.2003 öffentlich ausgestellt. Die Offenlegung wurde am 17.9.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Petershagen, den 10.12.2003

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 686) – einschließlich der inzwischen ergangenen Änderungen – und dem Teil vom Rat der Stadt am 16.10.2003 als Satzungsbeschluss mit Begründung beschlossen worden.

Petershagen, den 10.12.2003

Der Satzungsbeschluss und der Ort der Bereithaltung sind am 10.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsvermerk wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 10.12.2003

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 10.12.2003 überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Minden, den 9.12.2003

Zeitliche Bindung
Die Anpflanzung auf den festgesetzten Flächen sind spätestens im Verlauf der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgt. Dies gilt anteilig auch für externe Ausgleichsflächen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensation des errechneten Defizits erfolgt auf zwei getrennten Flächen, die von den jetzigen Eigentümern der zukünftigen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauplätze 1-5, die den Eheleuten Kreie gehören, ergeben bei der Addition der Einzelflächen und -maßnahmen einen Anteil von 45%; die Flächen der Familie Reinking (Bauplätze 6-9) ergeben 55% der Flächen. Diese Anteile beziehen natürlich jeweils die vorhandenen Gebäude und Grundstücksflächen mit ein.

Kompensationsflächen Kreie:
Gemarkung Seelenfeld, Flur 4, Flurstück 30 – Ackerfläche in Waldrandlage (Wertstufe 2)
Maßnahme:
Entwicklung einer naturnahen, gestuften Waldrandfläche bei unregelmäßiger Randausbildung mit Krautsaum (Wertstufe 7)
Streifenbreite, gesamt: ca. 34m (in Anpassung an die schmale Parzellenform); Saumbreite min. 2m
Flächenbedarf: 857m²

Kompensationsfläche Reinking:
Gemarkung Döhren, Flur 3, Flurstück 4 – Ackerfläche (Wertstufe 2)
Maßnahme:
Anpflanzung eines Feldgehölzes bei unregelmäßiger Randausbildung entlang der vorhandenen Bahntrasse mit Krautsaum (Wertstufe 6)
Streifenbreite, gesamt: min. 10m; Saumbreite min. 2m
Flächenbedarf: 1310m²

Pflanzliste für Maßnahmen innerhalb des Baugebietes:

Mittelkronige Bäume (II. Ordnung) – Heckenpflanzung
Qualität: H oder Hei 3xv; 12/14 oder 200/250
Eingestreut in die Strauchpflanzung; Mengenteil: ca. 5%

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus padus	Späte Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

Großsträucher – Heckenpflanzungen
Qualität: Str.2xv 100/150
Pflanzenabstand: 2m in der Reihe, Reihenabstand: 1m

Amelanchier lamarcockii	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Rahnum frangula	Faulbaum
Syringa vulgaris	Flieder

Normalsträucher – Heckenpflanzungen
Qualität: Str.2xv 60/100
Pflanzenabstand: 1,25m in der Reihe, Reihenabstand: 1m

Cornus sanguinea	Hartrieegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lentana	volliger Schneeball
Rosa canina	Hundrose
Rosa rugosa	Apfelrose

Gehölzarten für straßenseitige Formhecken
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche

Straßenblume
Qualität: H, 3xv 14/16

Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Essbare Eberesche
Acer "Columnare"	Säulenhorn
Carpinus bet. „Fastigiata“	Säulenhainbuche

Unterhaltungsmaßnahmen – gültig für alle Flächen und Pflanzen mit Pflanzbindung
- Um die Dichte der Strauchpflanzungen zu erhalten, sind abschnittsweise Pflegeschnitte bei Bedarf durchzuführen.
- Pflanzabgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Fehlstellen bei Ansatz sind nachzuszen.
- Auf Düngergaben und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Die Anpflanzungen der externen Flächen sind zu schützen und zu erhalten;

Pflanzenlisten für externe Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsflächen der Eheleute Kreie
- naturnahe Waldrand mit Krautsaum
Auf nährstoffarmen, relativ trockenem Boden, Auswahl in Anlehnung an die pot. nat. Vegetation: Trockene Eichen – Birkenwald, jedoch um einige Arten erweitert.

Baumarten:
Qualität: H oder Hei, 2xv 10/20 oder 100/150
Eingestreut in die Pflanzung, Mengenteil: 10%
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Betula pendula Sandbirke
Sorbus aucuparia Eberesche

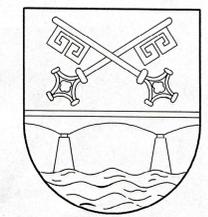
Straucharten:
Qualitäten: I. Str. oder I. Hei, 1xv, 80/100
Abstand in der Reihe: 1,25 m, Reihenabstand: 1,00m – Pflanzung 5-6-reihig

Ilex aquifolium	Stechpalme
Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa canina	Hundrose
Cornus sanguinea	Hartrieegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Unterhaltungsmaßnahmen

- Die Anpflanzungen der externen Flächen sind zu schützen und zu erhalten;
- Auf Düngergaben und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Bei Bedarf sind abschnittsweise Pflegeschnitte durchzuführen, um einen stabilen Aufbau der Pflanzung dauerhaft zu gewährleisten.
- Bei Bedarf Einblanzung der Flächen als Schutz vor Wildverbiss.
- Die Ausprägung der Saumzone ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Lediglich eine dauerhafte Bestockung dieser Flächen ist zu verhindern.

STADT PETERSHAGEN



ORTSCHAFT DÖHREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - Seelenfelder Strasse -

Satzungsausfertigung

Gemarkung: Döhren Flur 10
Größe des Plangebietes: 16.110 m²
Maßstab: 1:1000

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Begleitet ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grundordnungsplan.



UPHOFF ARCHITEKTUR
ENTWURF + PROJEKTLEITUNG
32469 Petershagen
Schweidnitzer Str. 20
17.04.2003 AW