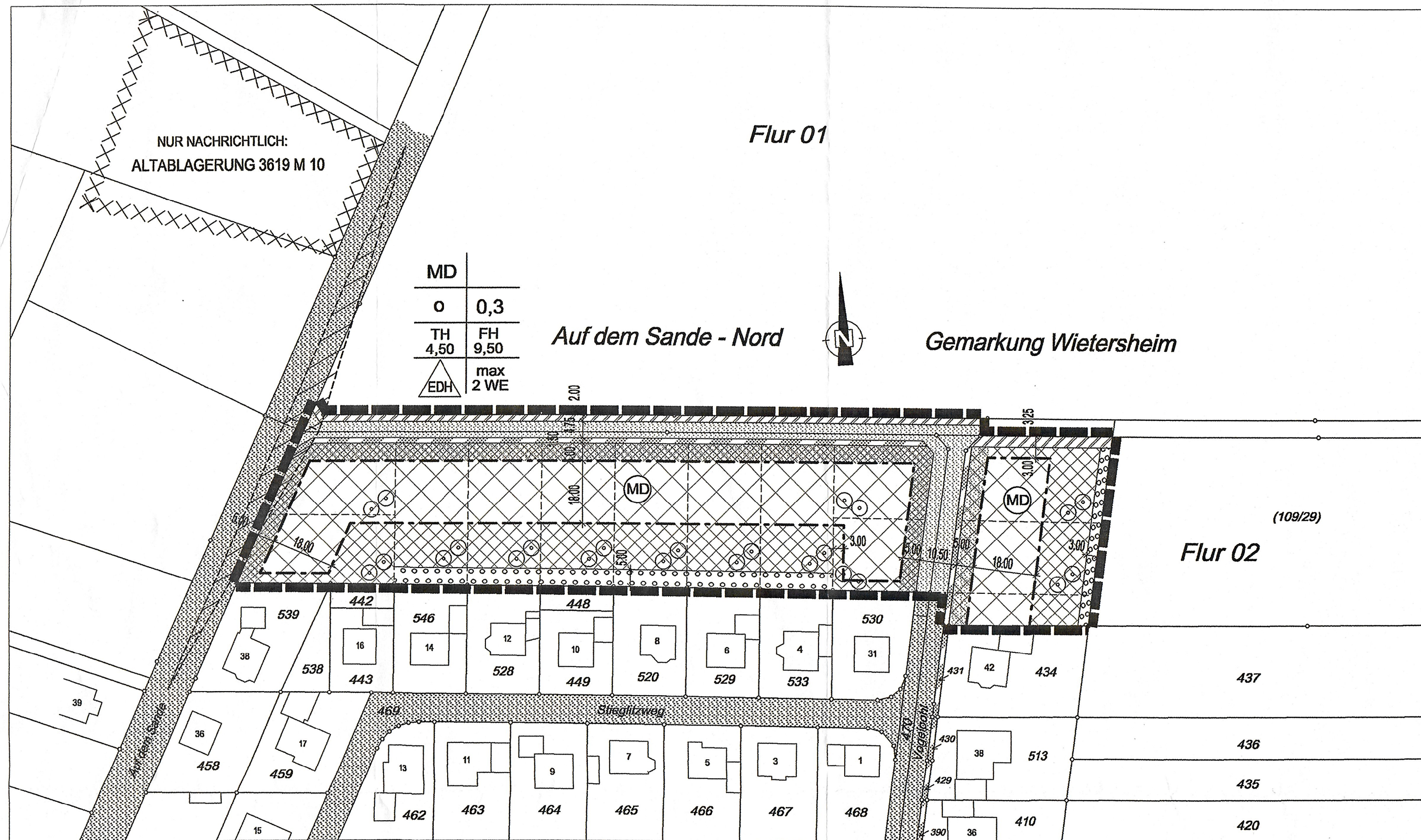


TEIL A
PLANZEICHNUNG



MD	
o	0,3
TH	FH
4,50	9,50
EDH	max
	2 WE

Auf dem Sande - Nord

Gemarkung Wietersheim

Flur 02

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes erfolgte durch

Petershagen, den 11.07.02

Dipl.-Ing. Jens Plenge

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 21.05.2002 überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 14.7.2002 aufgestellt worden und am 08.10.2002 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den 08.07.2003
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom 27.08.1997 bis einschl. 02.07.2003 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 14.08.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Petershagen, den 08.07.2003
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997, der Gemeindeordnung NW in den jeweils gültigen Fassungen und dem Text vom Rat der Stadt am 03.04.2003 als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den 08.07.2003
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluß und der Ort der Bereithaltung sind am 17.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan mit dem Offenlegungsexemplar wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 BauGB ab 17.04.2003 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 08.07.2003
Stadt Petershagen
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage
Az.: 1000/03

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3; lt. § 19 der BauNVO

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 wird. 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.

FH max. 9,50m	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.
TH max. 4,50m	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.
max. 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) Je Hauseinheit (Einzel-, Doppelhaushälften) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
EDH	Einzel-, Doppelhaushälften bis max. 2 Wohneinheiten zulässig, max. 3 Reiheneinheiten je Hausgruppe
O	offene Bauweise, Hausgruppen max. 30m

Im Plangebiet sind keine Tankstellen zugelassen (gemäß § 5, Abs. 2, Punkt 9)

2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern und zwar als flächenhafte Versickerung über die belebten Bodenschichten (z.B. Mulden, Mulden-Rigolensysteme). Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers der DF als Brauchwasser ist zulässig. Hierbei können Rigolensysteme eingesetzt werden.

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 "Auf dem Sande-Nord"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe

Dachneigung: mind. 35° - max. 48°, versetzte Pultdächer mind. 20° bis max. 48°

Dachform: Sattel-, Waln- und versetzte Pultdächer

Dacheindeckung: Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit, nicht zulässig sind glänzende oder glasierte Oberflächen.

Dachgauben: max. 1/2 der Gebäudlänge, Mindestabstand von der Giebelaußenwand 1,50m, sowie von der Mittelwand jeweils 1,00m bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

§ 3 Fassadenmaterialien

Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.

Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß, sowie sandfarbig und gelblichocker.

RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.

Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß, RAL 9010 (rein weiß) ist ausgeschlossen.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz-Glaskonstruktionen zulässig. Farbliche Akzentuierungen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).

§ 4 Garagen

Garagen, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, erhalten gleiche Dachformen. Garagen und Carports sind mit geneigten und flachen Dächern zulässig.

§ 5 Sockelhöhe

Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,50m festgelegt. Sie wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis Oberkante öffentliche Straße.

Holz Häuser sind nur östlich der Straße "Vogelpohl", angrenzend an das Flurstück 109/29 zulässig.

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 5 m freiwachsende Hecken mit standortheimischen 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	Betula pendula
Populus tremula	Betula pubescens
Quercus robur	Pyrus communis
heimische Obstbäume	Sandbirke

Sträucher

Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus	Brombeere
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix cinerea	Grau-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2. Pro Grundstück sind zwei großkronige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten unter Einhaltung der aus dem Nachbarrechtsgesetz sich ergebenden Grenzabstände.

3. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der privaten Grünfläche: Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.).

4. 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, BGBl 1997 Teil I vom 25.08.1997).

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Hinweise auf mögliche Bodenfunde

Im Plangebiet können nach den Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten werden den weiteren Ausbau im Plangebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dieser oben genannten Situation vor zu beugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese soll sinnvollerweise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen auf jedem Fall entfernt werden muß. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege der Humus/Oberboden mit einem Bagger mit Grabeschaukel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden. Der Landschaftsverband ist 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren und zur Besichtigung der Erdarbeiten einzuladen. Ansprechpartner ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521-5200250, Fax: 0521-5200239.

Das Plangebiet ist nahegelegen der Altablagerung 3619 M 10. Diese befindet sich ca. 100 m nordwestlich. Auffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche, etc.) bei Erdbewegungen im B-Plangebiet sind der Unteren Bodenschutz- bzw. der Unteren Abfallbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) umgehend zu melden.

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)

MD	MD Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) GRZ 0,3
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig
	Flächen für Vorgärten mit Einschränkungen für Stellplätze und Carports (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Mulden Rigolensysteme
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.
	Pflanzung von Einzelbäumen

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

Bauweise, Baugrenze

O offene Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)

EDH nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

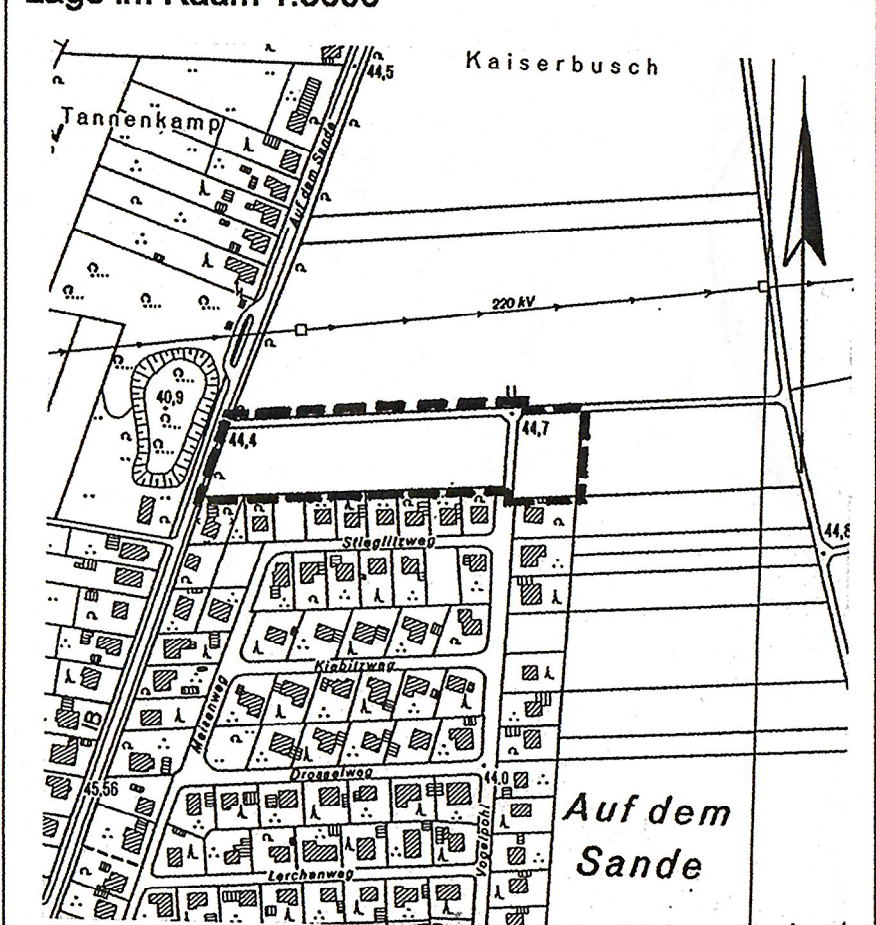
Sichtdreieck, keine Bebauung zulässig

Sonstige Planzeichen

■	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
□	bestehende Bebauung mit Hausnummer
○	Flurstücksgrenzen
×	Abgrenzung Altablagerung

Plangebiet

Lage im Raum 1:5000



STADT PETERSHAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 54

"AUF DEM SANDE - NORD / OT. WIETERSHEIM"

INVESTOR	VOLKSBANK PETERSHAGEN HAUPTSTRASSE 11 32469 PETERSHAGEN
DATUM	06.06.2002 BEARBEITER lw
MASSSTAB	1:1000
DATENNAME	0796-10
PROJEKTNUMMER	7960502
ÄNDERUNGSDATUM	13.11.02
INDEX	A PLANNUMMER ZE 001
P PLENGE & PARTNER ARCHITEKT + BERATENDER INGENIEUR OT. WINDHEIM, JÖSSER WEG 59 32469 PETERSHAGEN TEL.: 05705/1441-0 FAX: 05705/1441-99 E-MAIL: info@plenge-partner.de	