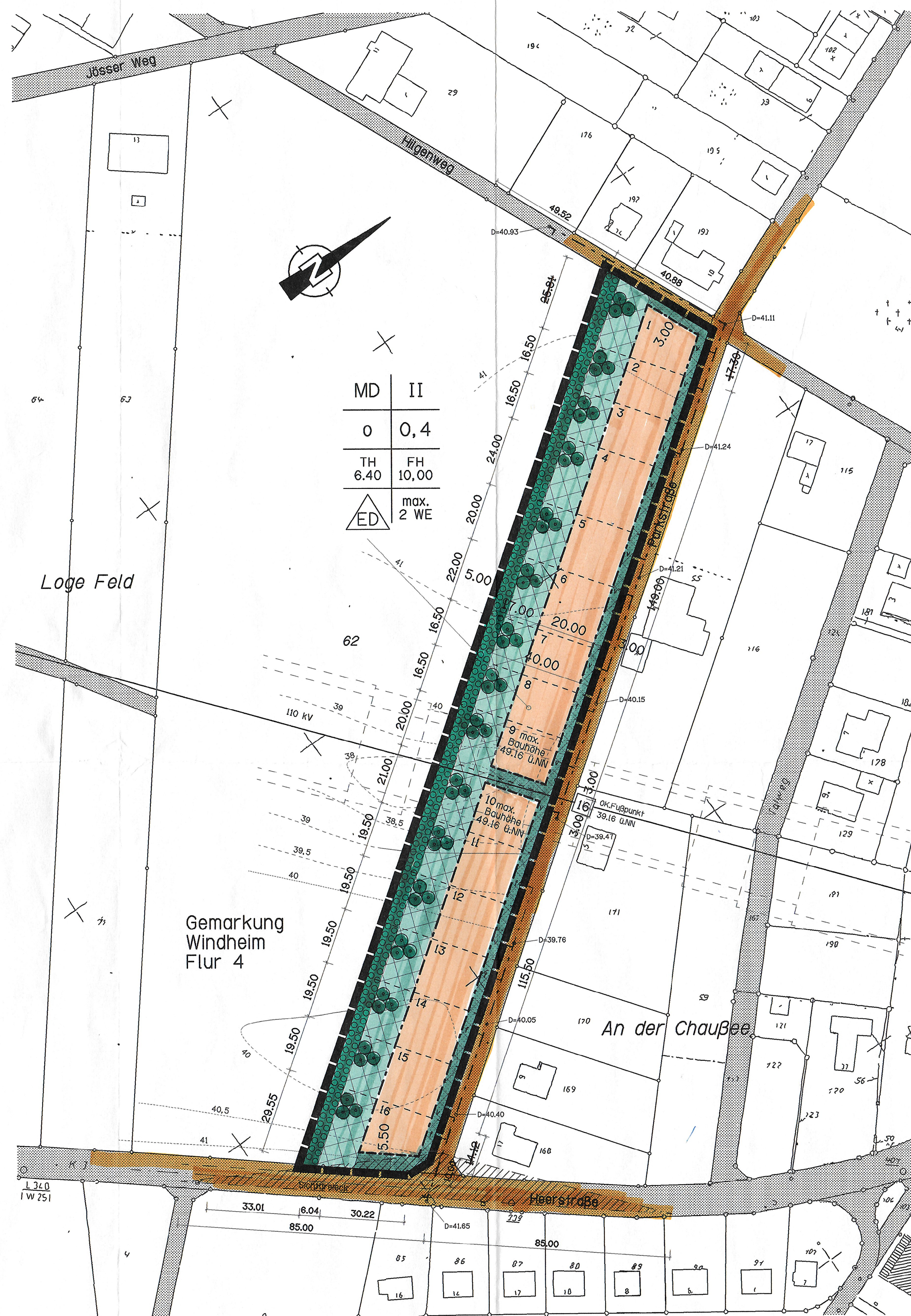


TEIL A PLANZEICHNUNG



MD	II
0	0,4
TH	FH
6,40	10,00
ED	max. 2 WE

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte durch

Petershagen, den 17/2/99

Dipl.-Ing. Jens Plante

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 27.08.1997 (BGBI I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.3.1999 aufgestellt worden und am 19.12.1998 mit dem Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 LVm. § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBI I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.3.1999 aufgestellt worden und am 19.12.1998 mit dem Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 LVm. § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBI I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.3.1999 aufgestellt worden und am 19.12.1998 mit dem Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 LVm. § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBI I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.3.1999 aufgestellt worden und am 19.12.1998 mit dem Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Der Satzungsbeschluß und der Ort der Bereithaltung sind am 24.3.1999 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Öffentlichkeitsverfahren wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 BauGB ab 20.4.1999 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) II, GRZ 0,4
- 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)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Pflanzung von Einzelbäumen**

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 10,00 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 6,40 m.

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit aus der Hausgruppe) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
O offene Bauweise

3. örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) BauONW

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des VE-Planes "Parkstraße"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe
Dachneigung bei eingeschossigen Holzhäusern: mind. 20°
Dachneigung sonst: mind. 30°
Dachform: Sattel- und Puttdächer (Grasdächer mit flacher Dachneigung zulässig), Walmdächer
Dachdeckung: Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteingefälle in roten bis rotbraunen Farbtönen und Anthrazit bis schwarz
max. 1/2 der Gebäudelänge
Dachgauben: Der Sockel wird von Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen. Sie beträgt maximal 0,50 m

§ 3 Fassadenmaterialien
Mauerwerk: in den Farbtönen rot bis rotbraun und weiß bis grauweiß
Putz: in den Farbtönen weiß bis grauweiß
Holz: naturbelassen und in den Farbtönen weiß bis grauweiß

Für untergeordnete Gebäudeanteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glas-Konstruktionen und Holz zulässig. Farbliche Akzentuierungen (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.

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 Heckpflanzung

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica
Populus tremula
Quercus robur

Sträucher

Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Prunus spinosa
Rhamnus frangula

Bäume 2. Ordnung

Retbuche
Aspe
Stieleiche

Sträucher

Weißdorn
Pfaffenhütchen
Stechpalme
Schiehe
Faulbaum

Bäume 2. Ordnung

Betula pendula
Betula pubescens
Pyrus communis

Sträucher

Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Salix cinerea
Sorbus aucuparia

Bäume 2. Ordnung

Sandbirke
Moorbirke
Holz-Birne

Sträucher

Hunds-Rose
Brombeere
Sal-Weide
Grauweide
Vogelbeere

Sträucher

Sträucher

Sträucher

2. Pro Grundstück sind 3 großkronige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Niederschlagswasser von Zuweigen, Zufahrten und Terrassen ist direkt oder indirekt auf dem Grundstück zu versickern.

4. 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.).

5. Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreiecks darf die Bewuchshöhe 0,80 m nicht überschreiten.

Teilungsgenehmigung
Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Teilung der Grundstücke 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 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 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

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse 2

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

vorhandener Mischwasserkanal

D=41.24 Höhe Kanaldeckel (Nachrichtlich)

Höhenlinien (Nachrichtlich)

Plangebiet

Lage im Raum 1:5000



STADT PETERSHAGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„Parkstraße - OT. Windheim“

INVESTOR	VOLKSBANK PETERSHAGEN BIERDE-FRILLE WINDHEIM-HEIMSEN E.G. BAHNHOFSTR. 62 32469 PETERSHAGEN
DATUM	17.02.99 BEARBEITER BRASE
MASSSTAB	1:1000
DATEINAME	ZE060404
PROJEKTNUMMER	6040998
ÄNDERUNGSDATUM	
INDEX	PLANNUMMER ZE04

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