

Teil A
Zeichnerische Festsetzungen :

Stadt Petershagen

Gemarkung Frille

Flur 26

Flurstück 91

M. : 1 : 500



MD	
GRZ	0
0,25	
max.	
2 WE	ED
FH	TH1
max	max
9,00m	4,00m
TH2	TH3
max	max
5,00m	3,00m
40 %	40 %

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Anfertigung des Vorhaben - und Erschließungsplanes erfolgte durch

Petershagen, den 6.08.2004

Michael Lorenzen
Ing.-grad. Architekt F.M. Duwenkamp

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen vom 27.08.1997 überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung wird festgestellt.

Petershagen, den 7.8.2004

Michael Lorenzen
Ing.-grad. Architekt F.M. Duwenkamp

Dieser Vorhaben - und Erschließungsplan ist gemäß § 12 I. V. n. § 2 Abs. 1 Bau GB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt vom aufgestellt worden und am vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen.

Petershagen, den

Bürgermeisterin

Dieser Vorhaben und Erschließungsplan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. (2) Bau GB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom bis einsch. öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Petershagen, den

Bürgermeisterin

Dieser Vorhaben - und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Bau GB

Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686) in der derzeit gültigen Fassung und dem Text vom Rat der Stadt am als Sitzung nebst Begründung beschlossen.

Petershagen, den

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluß und der Ort der Bereit- tung sind am ortsbekannt gemacht worden. Dieser Vor- haben - und Erschließungsplan mit dem Offen- legungsbeispiel wird mit dem Text und der Be- gründung gem. § 10 Bau GB ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den

Bürgermeisterin

Teilungsgenehmigung (§19 Abs. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Teilung der Grundstücke durch die Gemeinde zu genehmigen.

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Dorfgebiet
(gemäß § 5 Bau NVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 Bau NVO zulässig)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 Bau NVO)

Stellplätze und Garagen sind im Dorfgebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten). Hier sind nur Zufahrten und Zugänge in einer Gesamtbreite von max. 5,00 m zulässig.
Nebenanlagen : (gemäß § 14 Bau NVO)
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.

0,25 Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 Bau NVO)

FH maximale Firsthöhe
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bau GB § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO)

TH 1 maximale Traufhöhe
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bau GB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO)

max. 4,0 m Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie der Außenwand - flächen mit der Oberkante der Dachhaut.

TH 2 max. 5,0 m 40 % der Gebäudelänge

TH 3 max. 3,0 m 40 % der Gebäudelänge

max. 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB)

Je Wohneinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. Wohneinheiten zulässig.

Bezugspunkt Gebäudehöhen (gemäß § 18 (1) Bau NVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Mittellinie der dem Bau - grundstück vorgelagerten, fertiggestellten Fahrbahndecke.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

0 offene Bauweise (gemäß § 22 (2) Bau NVO) und § 9 (1) Nr. 2 Bau GB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 Bau GB und § 23 (3) Bau NVO. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vorbauten, Eingangs - erker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 Bau GB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und maximal 1,50 m Tiefe.

7,00 Abstände, Breiten in Meterangabe

ED nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 Bau GB und § 23 (3) Bau NVO)

3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 Bau GB)

Verkehrsflächen
Mulden-Rigolen-System

4. Grünflächen

Neuanpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbaum

Erhalt des vorhandenen Bestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

vorhandener Baum

vorhandene Hecke

vorhandenes Intensivgrünland

8 Teilflächennummer beschreibt die jeweilige Maßnahme siehe Textteil Grünordnungsplan Pkt. 4.2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 86 (4) Bau O NW)

§ 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes "Meierwisk".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dachdeckung und Farbe:

Zulässig sind geneigte Satteldächer mit Neigungen von 35° - 45° für die Hauptgebäude, für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit Dachziegeln sind Satteldächern mit Mindestneigung von 30° - 45° festgesetzt. Als Farben sind naturrote Tondachziegel bzw. Dachsteine festgesetzt. Gras- oder Grünsicher sind gleichfalls zulässig. Die Mindestneigung wird dafür auf 10°/25° festgesetzt. Hierfür sind auch Putzdächer zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sollen jedoch nicht mehr als 40 % der sonnenzugewandten Dachfläche ausmachen. Giebeln sind bei Einzelgebäuden bis zu 1/5 der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2,00 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Fledermausgauben und Walmdächer oder Walngauben sind nicht zulässig. Krippelgauben auf den Hauptdächern sind zulässig. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Giebel nicht zulässig. Der Giebelabstand zu der Trennwand der Gebäudehöhen muss auf beiden Seiten mindestens 1,00 m betragen.

§ 3 Fassadenmaterial:

Als Material für die Außenwände sollen naturrote und rebunte Ziegel und Verblendmaterial in NF-Format, sowie Holz und hell getönte Putzflächen zulässig sein. Fassadenteile aus Holz werden natur gelb-braun lasierend oder mit Farbton grau, grün oder blau lasierend behandelt. Einem dieser Materialien soll für das Fassadenbild deutlich maßgebend sein und 50 - 60 % der Außenwände betragen. Reine Putzbauten ohne Gliederung durch Holzbauteile oder Klinker, sowie Holzbauwerke sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z. B. Klinker - Fachwerk - Holz). Fachwerkhäuser sind ebenfalls nicht zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (< 5 % der jeweiligen Außenwände) und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports und Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind Holz- und Giebelkonstruktionen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss eine Überkantung hinsichtlich des Fassaden- und Dachmaterials für beide Haushälften erzielt werden. Konstruktionsstelle aus Holz für Dach, Wand und Fenster aus europäischem Einschlag. Verzicht auf chemischen Holzschutz, wo immer die DIN-Normen nicht ausdrücklich anderes fordern. Einbau von Holzfenstern und Holztüren. Dämmstoffe für Dach, Wand und Boden mit biologisch unbedenklichen Produkten aus natürlich oder nachwachsenden Rohstoffen und Recyclingmaterialien. Oberflächenbehandlungen von Fassaden und Innenwänden durch Produkte ohne chemische Lösungsmittel.

§ 4 Sockelhöhe :

Die Sockelhöhe wird von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen und wird mit max. 0,50 m festgesetzt.

§ 5 Werbeanlagen :

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S. d. § 13 Bauo NW sind gemäß § 86 Abs. 1 Bauo NW nur an der Stelle der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Ökologie/Energie:

Alle geplanten Wohngebäude sind mindestens als Niedrigenergiehaus zu errichten, wobei die in der Wärmeschutzverordnung von 1995 festgeschriebenen Energiekennzahl um mindestens 25% zu unterschreiten ist.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten :

Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 21 Bauo NW geahndet werden.

6. Grünordnerische textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

1.) Teilflächen Nr. 6, Nr. 3

Fläche 8 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als 7 bis 10 m breite Strauchhecke mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist abzubauen, der vorhandene Zufahrtsweg (Teilfläche Nr. 3) auf eine Breite von 2,00 m zu verkleinern und zu verlegen sowie mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag (wassergebundene Wegedecke, Kies, Rindenmulch) zu versehen.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Eunonymus alatus	Pfaffenhut geflügelt
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Örchenweide
Salix aurita	Örchenweide
Viburnum opulus	Schneeball

2.) Teilflächen Nr. 8a, Nr. 3

Fläche 8a ist als 5 - 7 m breite Strauchhecke mit standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Der vorhandene Zufahrtsweg (Teilfläche Nr. 3) ist auf 2,00 m zu verschmälern und mit einem versickerungsfähigen Bodenbelag zu versehen (wassergebundene Wegedecke, Kies, Rindenmulch).

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Eunonymus alatus	Pfaffenhut geflügelt
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide

3.) Teilflächen Nr. 7

Auf Fläche 7 ist eine 2,00m bzw. 3,00m breite Wildrosenhecke gemischt mit einigen standortgerechten Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aus der nachfolgenden Liste anzulegen.

Hecke	Hundsrose
Rosa canina	Birnrose
Rosa pimpinifolia	Wieserrose
Rosa carolina	Kartoffelrose
Rosa rugosa	Pfalrose
Rosa arvensis	Pfaffenhut geflügelt
Eunonymus alatus	Örchenweide
Salix aurita	Kolkwitzie
Kolkwitzia amabilis	Spiertstrauch
Spiraea arguta	Weigelle
Weigelia-Hybriden	

4.) außerhalb des Bebauungsplangebietes

Als zusätzlicher Ausgleich wird auf Flur 3950 qm Acker mit standortfremden Laub- und Nadelgehölzen aufgegeben. Der Anteil an nicht standortfremden Gehölzen sollte weniger als 30 % betragen. Die Bereitstellung der Flächen, die Pflanzung und die Pflege wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

5.) außerhalb des Bebauungsplangebietes

Als zusätzlichen Ausgleich werden im Nordosten unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, auf einer Fläche von 208 qm 5 Obstbäume gepflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 4 m vom Herbstacker. Die Bereitstellung der Flächen, die Pflanzung und die Pflege wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplans ist. Grundlagen für diese Ausgleichmaßnahmen sind die §§ 4.7 LO Landschaftsagetz Nordrhein-Westfalen, § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 3 Bau GB.

6.) Teilflächen Nr. 13, Nr. 16, Nr. 17

Im Bereich der Planstraße sind in den dafür vorgesehenen Baumscheiben 5 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Unterpflanzung des Ahorns im Wendehammer und der vorhandenen erhaltenen Stieleiche mit Bodendeckern. Im direkten Stammbereich der Stieleiche sowie Abdeckung der Baumscheiben der übrigen vier Ahornbäume mit Rindenmulch.

7.) Teilflächen Nr. 14

Auf jedem Grundstück sind pro 200 qm Grundstücksgröße ein Laub- oder nach Wahl ein Obstbaum nach Möglichkeit zur Planstraße hin mit einem Stammumfang von 12-14cm unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes NRW zu pflanzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Ahorn	Acer in Arten
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia in Arten
Sanddorn	Betula pendula
Vogelbeere	Sorbus in Arten
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus in Arten
Wildrose	Pyrus communis

8.) Teilflächen Nr. 9

Die zur Planstraße zugewandten Grundstücksbereiche sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden aus der anliegenden Liste von LORENZEN 1996 einzufriedigen oder aber einmündig als freiwachsende Hecke oder aber als Formschnitthecke einzuzurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pflanzstreckbreite mindestens 2,00 m.

freiwachsend	Amelanchier lamarckii
Felsenbirne	Buddleia david-Hybriden
Schneidheckenstrauch	Cornus alba in Sorten
Hartriegel	Deutzia-Veredelungen
Deutzie	Forsthygie
Linde	Kolkwitzie
Sanddorn	Philadelphus coronarius
Vogelbeere	Spiraea in Arten
Vogelkirsche	Weigelia-Hybriden
Weißdorn	Rosa hugonis
Wildrose	Prunus spinosa
	Carpinus betulus
	Fagus sylvatica
	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
	Ribes alpinum "Schmidt"

9.) Teilflächen Nr. 10

Die dem Friedhof zugewandten privaten Grundstücke bzw. der angrenzenden Bebauung im Süden und auf dem Grundstück 14 (siehe Lage im Grünordnungsplan) werden mit einem 2,50m bzw. 3,00m breiten Streifen aus standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden aus der anliegenden Liste nach LORENZEN 1996 eingegründet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

10.) Teilflächen Nr. 11

Die privaten Grundstücke im Westen zur Aue hin werden mit einem 5,00m breiten Grünstreifen eingegründet. Pro Grundstück sind 2 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und standortgerechte Sträucher zu pflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Kopfleiche	Salix alba
Ahorn	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Haselnuß	
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus alba

11.)

Für die näher beschriebenen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt, dass Sträucher in den Qualitäten 2vv, 60-100 zu pflanzen sind
- bei Abgang der Pflanzten für Ersatz zu sorgen ist
- die Pflanzflächen zu pflügen und dauerhaft zu erhalten sind
- die Bepflanzungen bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen sind und nach Möglichkeit sollte Baumschulware verwandt werden, die der hiesigen Region entstammt
Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12) Teilflächen Nr. 6, 12, 15, 18 bis 26

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Meierwisk" befindliche vorhandene Baumbestand, die vorhandene Barwerthecke sowie die Restwiese (siehe auch Pkt. 4.2. Eingriffsbildnerung Tabelle B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) ist zu erhalten und zu pflegen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu pflanzen.

Weitere Festsetzungen

13.) Das gesamte Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist über ein offenes Mulden-System abzuführen.

14.)

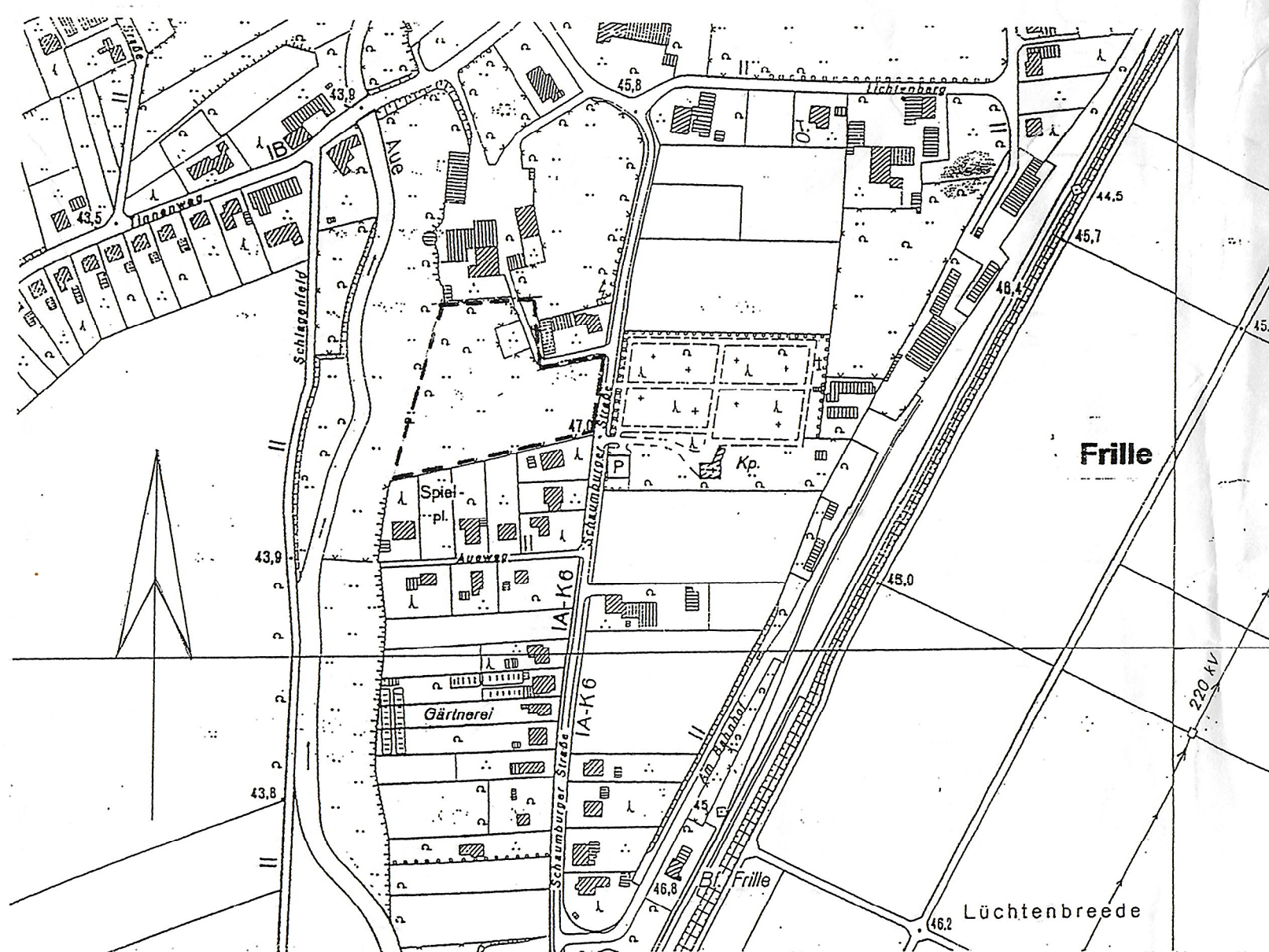
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

15.)

Die Garagen- bzw. Carport- und Hauszuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen

Hinweis auf mögliche Bodenfunde :
Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, unter anderem Tonscherben, Metallfunde, verbrannte Knochen usw., aber auch Veränderungen und Verfallurten in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes / Nordrhein - Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalschutzbehörde schriftlich mitzuteilen (2 - 4 in 32469 Petershagen, Tel. : 05702 / 822 - 162, Fax : 05702 / 822 - 196, oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, in 33613 Bielefeld, Tel. : 0521 / 5202250, Fax : 0521 / 5202239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Übersichtspl. M 1 : 5000



Projekt: V+E-Plan
"Meierwisk"

Bauherr: Volksbank Petershagen

Karte: V+E-Plan

Maßstab	Datum	bearbeitet	gezeichnet	geändert	Blattnummer
1:500	26.01.2001	Du/Pa	sf	16.07.2001	1

F. Michael Duwenkamp
Architekt
Brunnenweg 22
32469 Petershagen
Tel.: 05702/9592
Fax 05702/4704