

# Satzung

## der Stadt Petershagen für das Gebiet „Dorfgebiet Hävern“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in den derzeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 21.03.2013 für das

### „Dorfgebiet Hävern“

in der Ortschaft Hävern eine Satzung über die Abgrenzung bebauter Bereiche im Außenbereich beschlossen.

#### § 1

Es wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung erstreckt sich ferner auf Vorhaben, die kleineren, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

#### § 2

Der Abgrenzungsbereich „Dorfgebiet Hävern“ wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 3

Als Wohnhausneubauten sind Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen und Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen sowie Hausgruppen mit bis zu drei Gebäudeteilen auf den straßenbegleitenden Flächen zulässig. Als minimale Grundstücksfläche je Neubauvorhaben ist eine Grundstücksfläche von 900 bis 1.000 m<sup>2</sup> einzuhalten. Diese Grundstücksfläche muss vollständig innerhalb der Satzungsabgrenzung liegen. Umbauten bzw. Umnutzungen von vorhandenen Baustrukturen für private Wohnzwecke sind mit Hausgruppen bis zu drei Wohnungen je Gebäudeteile, in Anlehnung an die große historische Bausubstanz, zulässig.

#### § 4

Neubauten und bauliche Ergänzungen sind für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe nur im Zusammenhang mit der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig und haben sich in Art und Umfang dem vorhandenen Gebäudebestand unterzuordnen.

#### § 5

Wenn bei Bodeneingriffen auf den unbebauten Grundstücken 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 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen,

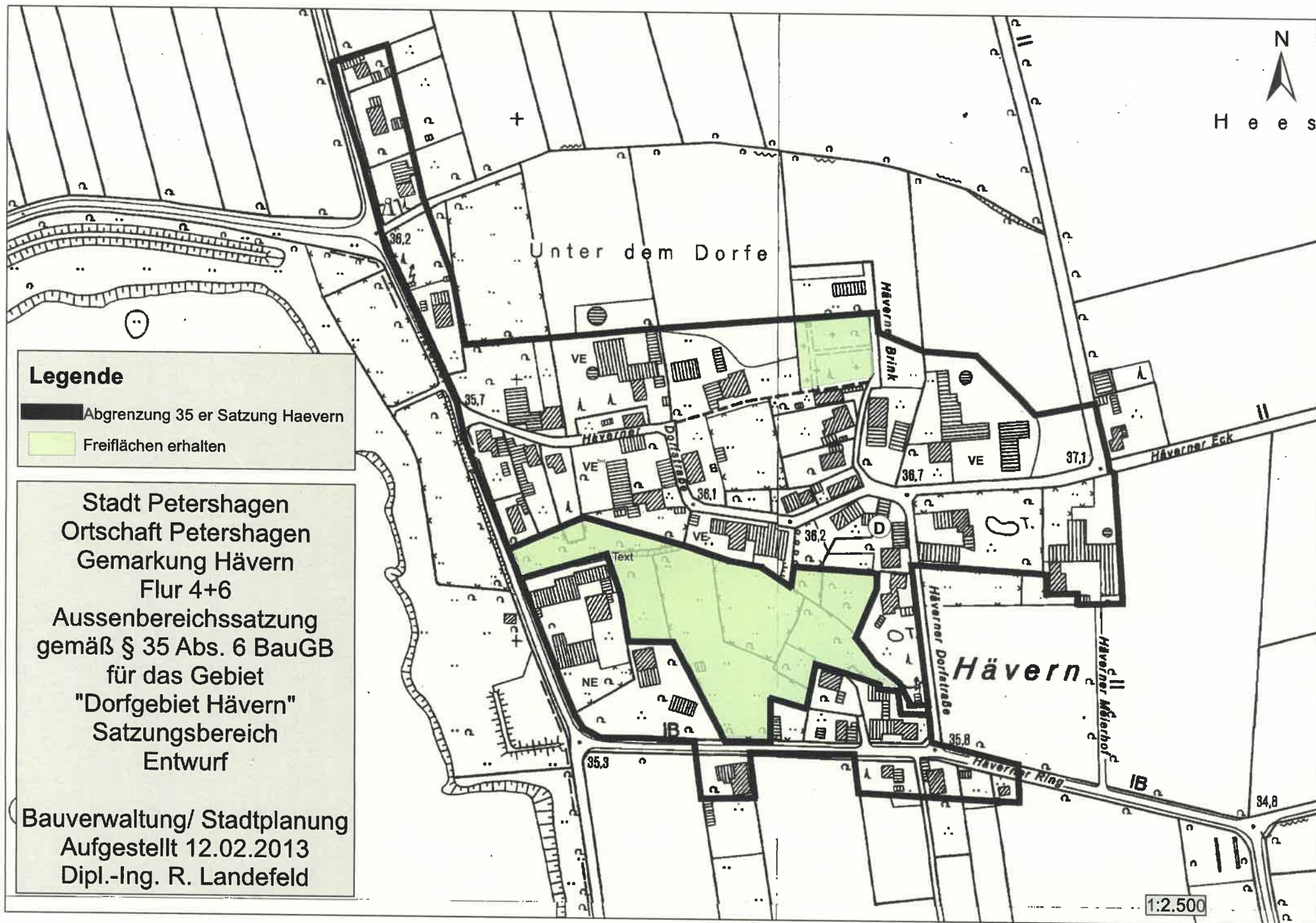
Tel.: 0 57 02/ 822-266, Fax: 0 57 02/ 822-298, E-Mail: i.henke@petershagen.de oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen -, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 02 51/ 591-89 61, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten.

## **§ 6**

Die geschlossene dörfliche Siedlungsstruktur von Hävern hat auch weiterhin eine landwirtschaftliche Prägung durch die vorhandenen produzierenden Hofanlagen mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die aus diesen landwirtschaftlichen Produktionszweig entstehenden Immissionen sind im Rahmen der geltenden Richtlinien von den Bewohner von Hävern als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

## **§ 7**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.



**Satzung**  
**der Stadt Petershagen über die Gestaltung der baulichen**  
**Anlagen im Satzungsbereich „Dorfgebiet Hävern“**  
**in der Ortschaft Hävern**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - vom 01.03.2000 (GV NRW S.256) in den derzeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 21.03.2013 folgende Satzung beschlossen:

Für das Satzungsgebiet „**Dorfgebiet Hävern**“ in der Ortschaft Hävern wird folgende Baugestaltung für die noch zu bebauenden Grundstücke und wesentliche Umbauten sowie bauliche Ergänzungen am vorhandenen Gebäudestand festgesetzt:

**§ 1**  
**Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Dorfkern der Ortschaft Hävern in der Stadt Petershagen. Die Begrenzungen sind im beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

**§ 2**  
**Dachformen, Neigungen und Farbe der Eindeckungen**

- 2.1 Zur Erhaltung der regionaltypischen Dachlandschaft sind gleichschenkligen Satteldächer oder dem davon abgeleitetem Kurz- oder Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung sowie die Firsthöhe sind unter Beachtung der Nachbargebäude festzulegen. Die Dachneigung beträgt 35° bis 48°.
- 2.2 Für die landwirtschaftlich geprägten Nebengebäude im Bestand, wie zum Beispiel Wagenremisen, Ställe oder Scheunen, sind außer den Satteldächern auch einseitige Pultdächer bzw. abgeknickte Remisendächer mit Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig, wobei die mit dem Hauptgebäude verbundenen Nebengebäude wie z. B. Scheunen und Ställe sich hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude unterzuordnen haben.
- 2.3 Für untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen sind Ausnahmen zulässig, wobei 24° nicht unterschritten werden dürfen.
- 2.4 Die Dacheindeckung ist mit Tondachziegeln in naturroter bzw. naturbrauner Farbe nicht glasiert zulässig. Für ausschließlich landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Ställe, Scheunen, Hallen) mit Dachneigung ab 22 ° sind außer den Tonziegeleindeckungen auch Dacheindeckungen aus Faserzementplatten oder Stahlziegelformelementen in den Farben der Hauptgebäude zulässig.
- 2.5 Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppgauben in senkrechter Form bis 1/3 der jeweiligen Dachflächen/Dachseite zulässig, wobei bei Einzelgaubenlängen 5,00 m nicht überschritten werden dürfen. Sie müssen 2,00 m von den Giebelaußenwänden entfernt bleiben. Mehrere Dachgauben auf einer Dachseite sind mit mindestens 2,00 m Abstand untereinander zulässig. Der Gaubenfußpunkt muss mindestens 0,60 m in der Dachfläche und der Gaubenfirstpunkt mindestens 0,60 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.



- 2.6 Größere Dachgauben sind nur als Gegen- bzw. Zwerchgiebel in vertikaler Fortführung der Außenwand (Unterbrechung der Trauflinie) zulässig. Die Höhendifferenz zwischen OK-Gegengiebel und First des Hauptgebäudes muss mindestens 0,80 m betragen. Sogenannte Zwerch- oder Gegengiebelhäuser als kleinere Anbauten mit Versatz in der Außenwand von ca. 0,30 m bis 1,50 m sind in gleicher Art und Weise zulässig. Die Dachneigungen sollen den Dachneigungen des Haupthauses entsprechen.
- 2.7 Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in solchen Fällen ausschließlich Dachflächenfenster und Verglasungen zulässig.
- 2.8 First- oder Dachflächenverglasung:  
Horizontale Lichtbänder im Firstbereich (sog. Firstverglasungen) sowie Vertikalverglasungen in Verbindung mit der Außenfassade (z. B. Treppenhausverglasung) sind nur dann zulässig, wenn sie konstruktiv in die Dachhaut bei gleicher Neigung eingebunden sind. Sie dürfen maximal um 0,20 m aus der Dachhaut herausragen.
- 2.9 Dachflächenfenster sind in einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> in senkrechter Form zulässig. Gegliederte Dachflächenfenster sind bis zu 1/4 der jeweiligen Dachflächen zulässig, Sie müssen vom Gebäudeabschluss und Trennwänden mindestens 1,50 m entfernt sein.
- 2.10 Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,50 m und im Bereich des Ortanges bis zu 0,25 m zulässig.

### **§ 3**

#### **Fassadenmaterial und Fassadengliederung**

- 3.1 Als Material für die Außenwandflächen von Neubauten sind Verblendmauerwerk bzw. Tonziegel in Farbtönen von rot bis braun, sowie rot-braun-bunt zulässig.
- 3.2 Bei Ergänzungen und Umnutzungen an vorhandener Gebäudesubstanz sind vorrangig die vorhandenen, historischen bzw. regionaltypischen Materialien zu verwenden. Andere Materialien und Formgebungen haben sich dem historischen Gestaltwert unterzuordnen.
- 3.3 Erweiterungen von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gebäuden einer genutzten oder umgenutzten Hofstelle sind entweder mit rotem Verblendmauerwerk, senkrechten Holzverkleidungen oder auch bei großflächigen Gebäuden (Ställen, Scheunen, Lagerhallen) mit rotbraunen oder grünen nicht glänzenden Faserzementplatten oder Stahlformelementen zulässig.
- 3.4 Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Kunststoffklinker oder Verkleidungen sowie Fachwerkimitationen.)
- 3.5 Gliederungen der Fassadenflächen durch Holzverkleidungen sind bis zu 40 % der jeweiligen Fassadenseiten in lasierten Holzfarbtönen zulässig. Holzblockhäuser und Gebäude im mediterranen Baustil sind nicht zulässig.
- 3.6 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carport sind Holz-, Kunststoff-, Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.
- 3.7 Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden, wobei die Farbgebung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist.

- 3.8 Die Gliederung der Fassaden muss durch entsprechende Fensterachsen und stehende Fensterformate primär die Vertikale betonen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster, Türen, fest verglaste Elemente und Dachgauben) sind senkrecht übereinander anzuordnen.

#### **§ 4**

##### **Verschiedene Einzelfestsetzungen**

- 4.1 Werbeelemente haben sich dem Gebäude in Form und Farbe unterzuordnen.
- 4.2 Die Geschossigkeit der neuen Gebäude ist auf die historische und gewachsene Örtlichkeit abzustimmen und hat sich einzufügen.
- 4.3 Die Lage von Neubauten auf dem Grundstück soll in möglichst zentraler Lage der Straße zugeordnet stattfinden.
- 4.4 Zukünftige technische Entwicklungen insbesondere im Bereich der Energieeffizienz (Solaranlagen, Photovoltaik u. a.), die den anerkannten Stand der Technik darstellen, können in der Gestaltung des Gebäudes sowie in der Lage positiv berücksichtigt werden, sofern diese nicht nachhaltig den bestehenden Gesamteindruck der nahen Umgebung bzw. des Ortsbildes beeinträchtigen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind konstruktiv mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche einzubinden und müssen nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sein.

#### **§ 5**

##### **Begrünungen, Bepflanzungen**

- 5.1 Für die noch zu bebauenden Grundstücke sind dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet jeweils zwei Obst- bzw. Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für genehmigungspflichtige Umnutzungen oder bauliche Ergänzungen am vorhandenen Gebäudebestand gilt hinsichtlich der Einzelbaum-Pflanzung das Gleiche wie für Neubauten. Bei Umnutzungen am vorhandenen Gebäudebestand gewerblicher Art ist auf Freiflächen zur freien Landschaft hin ein mindestens 6,00 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern und Laubgehölzen oder Obstbäumen anzulegen.
- 5.2 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind von den Verursachern des Eingriffs (Grundstückseigentümer) durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

#### **§ 6**

##### **Abweichungen**

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung können nur für Denkmäler gem. den §§ 3 und 4 Denkmalschutzgesetz oder zur Anpassung an dieselben verlangt werden.

#### **§ 7**

##### **Verstöße**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in diese Satzung aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

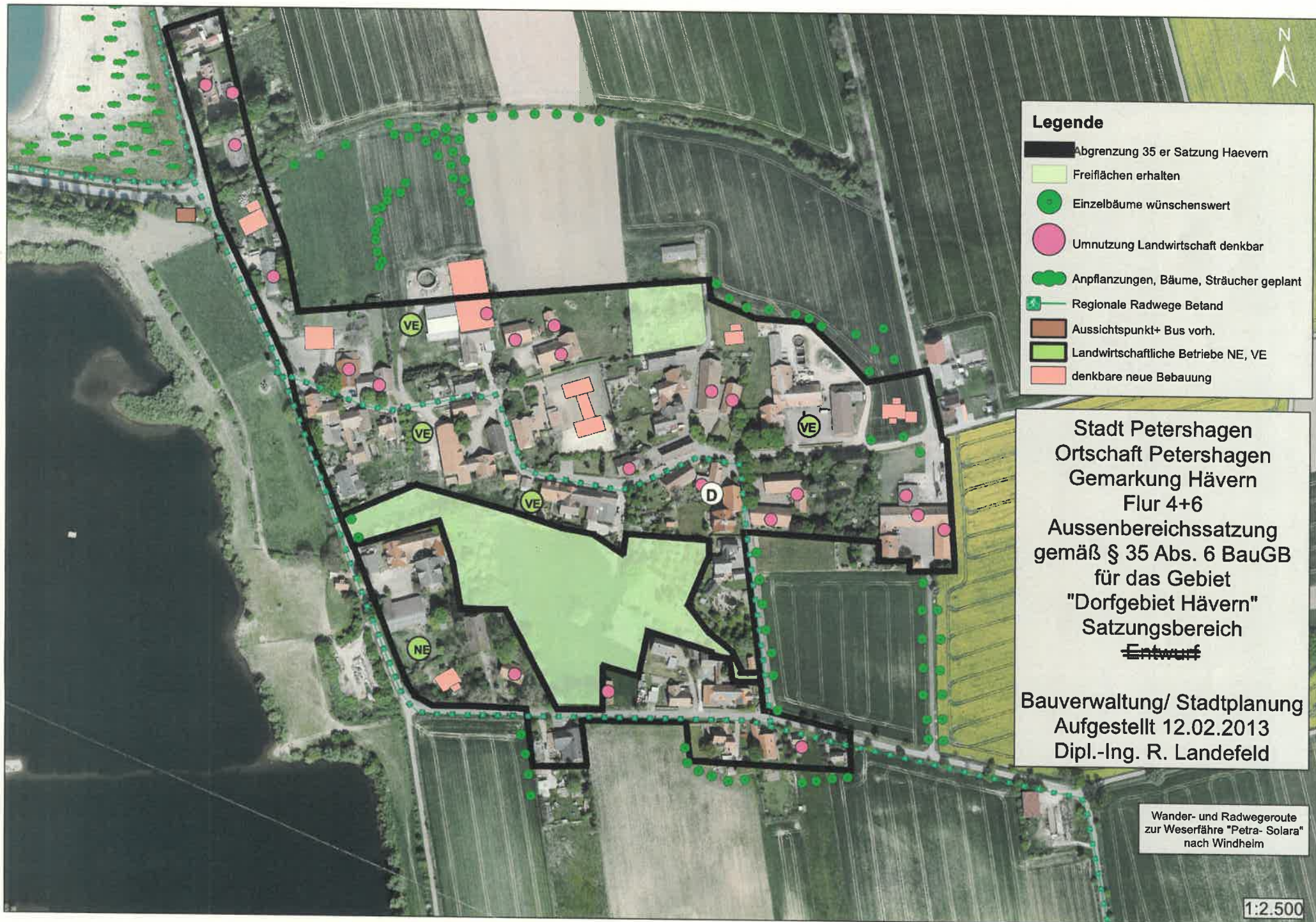
**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

1. Plan zur Gestaltungssatzungs-Abgrenzung
2. Beispielhafte Erläuterung und Hinweise zu den Festsetzungen





### Legende

- Abgrenzung 35 er Satzung Hävern
- Freiflächen erhalten
- Einzelbäume wünschenswert
- Umnutzung Landwirtschaft denkbar
- Anpflanzungen, Bäume, Sträucher geplant
- Regionale Radwege Betand
- Aussichtspunkt+ Bus vorh.
- Landwirtschaftliche Betriebe NE, VE
- denkbare neue Bebauung

**Stadt Petershagen**  
**Ortschaft Petershagen**  
**Gemarkung Hävern**  
**Flur 4+6**  
**Aussenbereichssatzung**  
**gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**  
**für das Gebiet**  
**"Dorfgebiet Hävern"**  
**Satzungsbereich**  
**~~Entwurf~~**

**Bauverwaltung/ Stadtplanung**  
**Aufgestellt 12.02.2013**  
**Dipl.-Ing. R. Landefeld**

Wander- und Radwegeroute  
 zur Weserfähre "Petra- Solara"  
 nach Windhelm

1:2.500