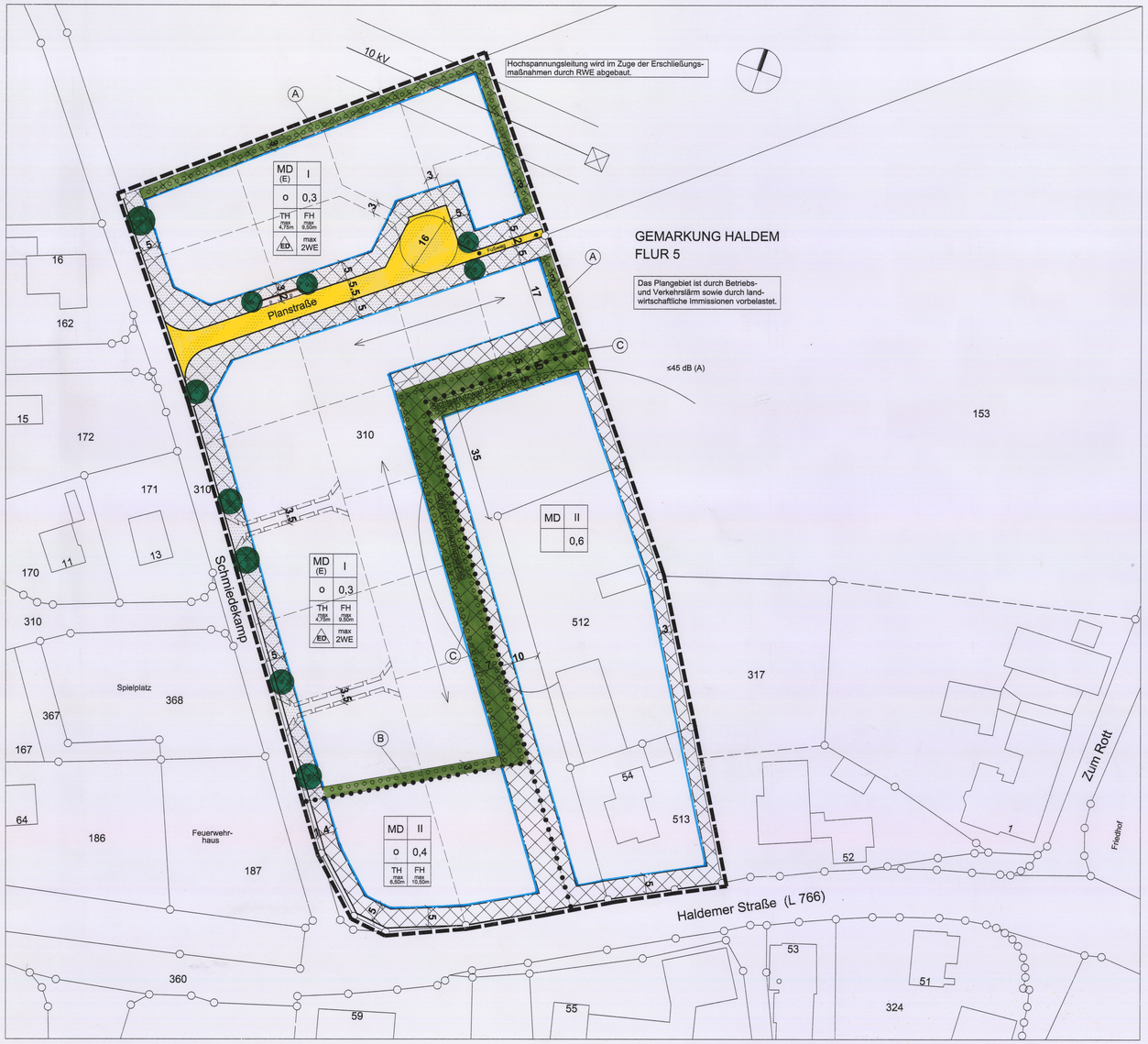
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung planQUADRAT Deilusstraße 5 32457 Porta Westfalica Porta Westfalica, den 11.7.2001 K. Wojahn Dipl. Ing. K. Wojahn	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom ___ überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Minden, den __.__.____ öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Bürger gemäß § 3 BauGB beteiligt worden. Stemwede, den 28. Juni 2001 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss vom 6.7.2001 aufgestellt worden. Stemwede, den 28. Juni 2001 Der Bürgermeister	Der Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 6.7.2001 bis 6.8.2001 öffentlich ausgelegen. Stemwede, den 28. Juni 2001 Der Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde am 4.7.2001 als Satzung beschlossen worden. Stemwede, den 28. Juni 2001 Der Bürgermeister	Gemäß § 10 BauGB ist dieser Bebauungsplan am 25.6.2001 orts-üblich bekanntgemacht worden. Stemwede, den 28. Juni 2001 Der Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

Dorfgebiet - Eingeschränkt - (gemäß § 5 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind im Dorfgebiet und im eingeschränkten 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. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnug des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung darf bei Ein- und Zwei-familienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (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.

0,3	**Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO). Eine Überschreitung für Neben-anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist im MD(E)-Gebiet bis max. 30 % zulässig
0,4	**Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO). Eine Überschreitung für Neben-anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist bis max. 50 % zulässig.
0,6	**Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO). Eine Überschreitung für Neben-anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
I / II	**maximale Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (2) Nr.2 BauNVO)
TH	**maximale Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
FH	**maximale Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)
max. 2WE	**Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Sockelhöhe
Als Sockelhöhe sind maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrund-stück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

2. Bauweise, Baugrenzen

o **offene Bauweise** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 22 (2) BauNVO)

ED **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 (3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Terrassen etc. kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50m Tiefe.

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325/326 StVO

Fußweg mit Absperrung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebau-ungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 (4) BauNVO)

P **Flächen für das Parken** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

14 **Bemassung in m**

Sichtschutzwall

Firstrichtung
Auf Grundstücken mit Festsetzung der Firstrichtung dürfen Fenster von Aufenthalts-räumen im Dachgeschoß nur auf den dem Betriebsgelände abgewandten Dachflächen vorgesehen werden.

6. Nachrichtliche Übernahme

22 **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

7. Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bau-spuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natür-lichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde Stemwede oder dem Westfälischen Amt für Archäologie unverzüglich anzuzeigen.
Mindestens 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist eine archäologische Sondier-ung im Bereich der Straßentrasse durchzuführen. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Westfälisch-en Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel. 0521/5200250), der Humus- bzw. Oberboden durch einen Bagger mit Grabenschaufel abzutragen.

Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a und 9 (1a) BauGB)

1. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.
2. Für die im folgenden näher beschriebenen und zeichnerisch dargestellten Pflanzflächen gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bepflanzungen und Ansaaten sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.
3. Am westlichen Rand des Plangebietes sind seitlich der Straße "Schmiedekamp" insgesamt 6 Eichen (Quercus robur, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten bzw. Stellplätzen zu pflanzen.
4. Seitlich der Planstraße sind insgesamt 4 Ebereschen (Sorbus aucuparia, Hochstamm, Stamm-umfang 14-16 cm) unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten bzw. Stellplätzen zu pflanzen.
5. Auf jedem Baugrundstück im MD (E)-Gebiet ist mindestens ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe folgende Liste). Die nach Punkt 3 und 4 festgesetzten Bäume sind hierbei anrechenbar.
6. Pflanzfläche A: Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer freiwachsenden Strauchhecke unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach dem nordrhein- westfälischen Nachbarrechtsgesetz (§§ 41 und 43) zu pflanzen. Hiernach ist mit stark wachsenden Sträuchern (z.B. Feldahorn, Flieder, Forsythie, Haselnuß, falscher Jasmin) ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, mit den übrigen Sträuchern 1,00 m.
7. Pflanzfläche B: Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (klei-nere Bäume) unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach § 41 des nordrhein-westfälisch-en Nachbarrechtsgesetzes zu pflanzen. Mit stark wachsenden Sträuchern ist hier ein Abstand von 1,00 m, mit sonstigen Sträuchern von 0,50 m und mit Bäumen 2. Ordnung von 2,0 m ein-zuhalten.
8. Pflanzfläche C: Der Sichtschutzwall zwischen dem nordwestlichen und dem südöstlichen Teil-gebiet ist zu mindestens 70% mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Mit den in der folgenden Liste genannten Bäumen 1. Ordnung ist ein Grenzabstand von 4,00m einzuhalten, mit den Bäumen 2. Ordnung ein Abstand von 2,00 m, mit den Sträuchern 1,00 m:

Bäume 1. Ordnung

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula

Bäume 2. Ordnung

Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campstre
Weißdorn	Crataegus spec.
Hainbuche	Crataegus spec.

Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Stechpalme	Ilex aquifolium

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NW)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hülsenburg"
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die Fläche des Gleis- und Tiefbauunternehmens.

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen offene Klein-garagen (sog. Carports) keine geschlossene Seitenwände und Seitenverkleidungen auf-weisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°.
Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Carports sind auch als Flachdach zulässig.

Zulässig sind nur Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen in den Farb-tönen "rot" und "rotbraun", die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR anlehnen.

RAL 2001	(rotorange)	RAL 3002	(karminrot)	RAL 03013	(tomatenrot)
RAL 2002	(blutorange)	RAL 3011	(braunrot)	RAL 3016	(korallenrot)
RAL 3000	(feuerrot)				

Ziegel mit glasierten Oberflächen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15 ° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis auf zu max. 30% der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, maß-gebend ist ihre Unterkante, diese müssen jedoch 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten halten.

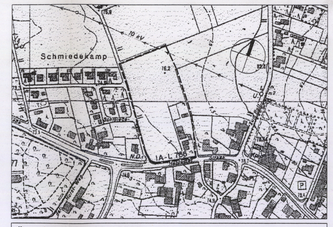
§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton "rot" und "rotbraun" in Anlehnung an die in § 3 aufge-führten Farbmuster und im Farbton "weiß" oder
- Putz mit Anstrich im Farbton "weiß" in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster mit der Bezeichnung "...weiß" oder
- Holz in Breitstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in Farbgebung in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Far-bregister RAL 840 HR oder
- Glas als Außenwandabschluß für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Eingefärbte oder verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

RAL 1001	(beige)	RAL 7032	(kieselgrau)	RAL 9002	(grauweiß)
RAL 1002	(sandgelb)	RAL 7035	(lichtgrau)	RAL 9003	(signalweiß)
RAL 1013	(perlweiß)	RAL 7038	(achatgrau)	RAL 9010	(reinweiß)
RAL 1014	(elfenbein)	RAL 7047	(telegrau)	RAL 9016	(verkehrsweiß)
RAL 1015	(hellelfenbein)	RAL 9001	(cremeweiß)	RAL 9018	(papyrusweiß)

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Schallschutzan-lagen, Erker, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Für Einzelelemente wie z.B. Tür- und Fensterelemente, Blenden, Läden, Stützen o.ä. sind neben den o.g. Farbtönen auch andere Farbtöne zulässig.

§ 5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdge-schoß, bzw. in den Giebelwänden bis zu den Fensterschnittbänken des Dachgeschosses zu-lässig. Die Größe der Werbeanlagen und Schriften sowie von Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.



Übersichtsplan M 1:5000

GEMEINDE STEMWEDE

ORTSCHAFT HALDEM

BEBAUUNGSPLAN NR.1.9

"HÜLSENBURG"

OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG
(nach Offenlegung geändert)

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungs-planes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.

Vorhabenträger:

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA,
DEILUSSTRASSE 5
17.04.2001 SCH

Planer: