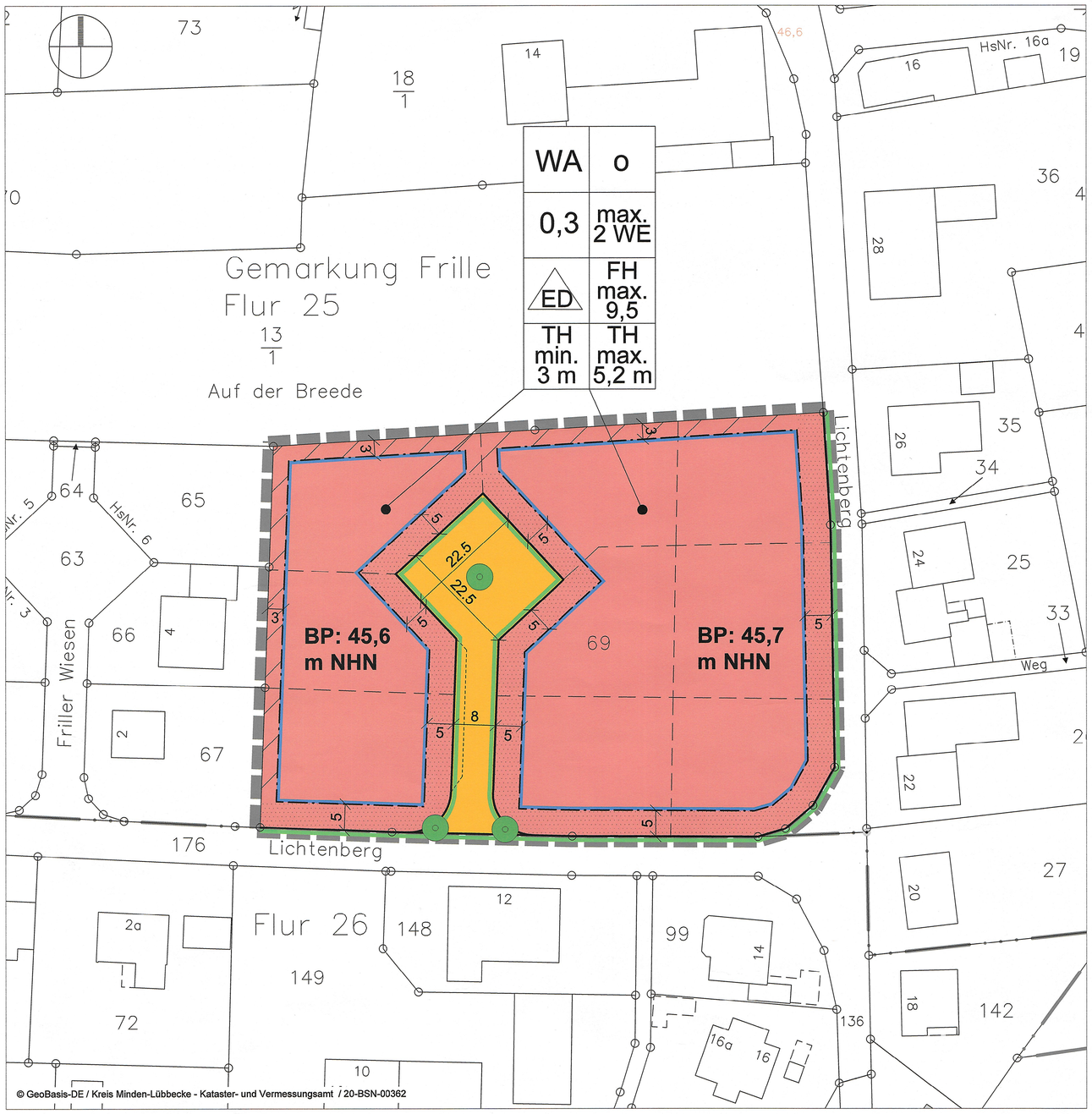
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Petershagen, den 13. Juli 2020
In Vertretung:
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 29.07.2019 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2019 unter Fristsetzung bis zum 16.08.2019 durchgeführt.

Petershagen, den 13. Juli 2020
In Vertretung
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.11.2019 bis 23.12.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2019.

Petershagen, den 13. Juli 2020
In Vertretung
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Petershagen hat den Bebauungsplan Nr. 61 "Lichtenberg II" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 25.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB beigefügt.

Petershagen, den 13. Juli 2020
In Vertretung
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. 61 "Lichtenberg II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 25.06.2020 übereinstimmt.

Ausgefertigt:
Petershagen, den 13. Juli 2020
In Vertretung
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Datum der Bekanntmachung ist Bebauungsplan Nr. 61 "Lichtenberg II" in Kraft getreten.

Petershagen, den 17. Juli 2020
In Vertretung
(Blume) Breves
Bürgermeister Allg. Vertreter

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 "Lichtenberg II) ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Petershagen, den 23.07.2021
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:

o.9 stadtplanung
olaf schramme
Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel. 0571 972695-96
Fax. 0571 972695-98
email: schramme@o-neun.de

Minden, den 07.07.2020
(Schramme)
Planverfasser

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 21.02.2020) übereinstimmt.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V. mit dem digitalen Planungs-daten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes- geometrisch eindeutig.

Minden, den 07.07.2020
(Sondermann)
ÖBVI

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - Vorgärten -

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- **0,3** — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- **o** — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- **TH min.** — **min. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **TH max.** — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **FH max.** — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **BP: x m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)
- **ED** — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO)
- **max. 2 WE** — **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Verortung der genauen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grenze der Flur

Mulden-Rigolen-System
Festlegung der Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausbauplanung

17 **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 **Bemaßung in Meter**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze -Vorgärten-.
(gemäß §§12 (1), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß §§ 1a und 9 (1a) BauGB)
(1) Innerhalb des WA-Gebietes sind je Baugrundstück 2 hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Begründung enthält eine Pflanzliste mit empfohlenen Arten.
(2) Die unter (1) genannten Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung bzw. Einreichung der Bauanzeige anzulegen.
(3) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind 3 standortheimische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(4) Das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) ist zu berücksichtigen.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN maßgebend. Die festgesetzten Bezugspunkte dürfen als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um einen Zuschlag erhöht werden, wenn die Planstraße, über die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, im fertig hergestellten Ausbauzustand höher als die festgesetzten Bezugspunkte liegt. Der Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Mittelachse fertig hergestellter Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks und dem festgesetzten Bezugspunkt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Lichtenberg II".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe
(1) Im Geltungsbereich sind als Dachform Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zulässig. Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig. Versetzte Pultdächer sind mit Dachneigungen zwischen 20° und 48° zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
(2) Für geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit Dachneigungen von > 15° sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in Farbtönen von "rot" bis "rotbraun" , "braun" und "rotbraunbunt" zulässig. Die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel ist mit Ausnahme seidenmatter, engobierter Dachziegel unzulässig. Für Flachdächer sind auch Dachbegrünungen zulässig.
(3) Gauben sind bei Einzelgebäuden bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,0 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben.
Fledermausgauben sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,0 m betragen.

§ 3 Fassadenmaterial
(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblend- oder Sichtmauerwerk im Normalformat (NF) oder Reichsformat (RF) in Farbtönen von rot bis rotbraun und rot-anthrazit zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farbgebungen und in weiß- bis grauweiß sowie sand und gelblich/ocker zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von Fassadengestaltungen in RAL 9010 (reinweiß).
Reine Putzfassaden ohne Gliederung durch Holz- oder Verblend-/ Sichtmauerwerk oder farbliche Absetzungen in den v.g. Farbtönen sind nicht zulässig und müssen mind. 5 % der Putzfläche der Gebäudefassade betragen.
Holzfassaden sind in Brettstruktur naturbelassen und in der für Putze und Verblendmauerwerk genannten Farbgebung zulässig.
(2) Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente sind bei Verblend- / Sichtmauerwerk bis zu einem Anteil von 30% einer Fassadenseite auch in anderen Materialien zulässig.
Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-/ Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen auch in anderen als den genannten Farben gestaltet werden.

§ 4 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe (OKFF) ist auf max. 0,5 m über dem Bezugspunkt i.S.d. § 18 BauNVO begrenzt.

§ 5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 10 BauO NRW 2018 sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 2018 nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften sowie 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 m² ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Einfriedungen und Vorgärten
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten-, maximal 1 m über dem festgesetzten Bezugspunkt betragen. Die Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen
Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 7 Erforderliche Stellplätze
Im Plangebiet sind je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gemäß § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Die Nähe eines großflächigen archäologischen Fundplatzes (DKZ 3620,0049) östlich der Bahnlinie und seine unbekannte Ausdehnung lassen im geplanten Baugebiet ein Bodendenkmal vermuten. Um Ausdehnung und Qualität dieses Bodendenkmals konkret zu ermitteln, sind mehrere archäologische Prospektionsschnitte erforderlich, die von einer archäologischen Fachfirma nach Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, durchgeführt werden müssen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) 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.: 05702/822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

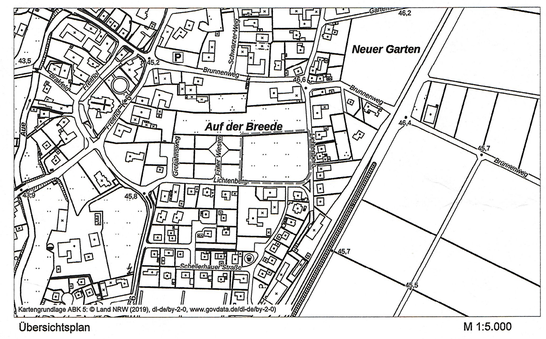
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt zurzeit noch in der Zone III A des Wasserschutzgebietes (WSG) Petershagen-Wietersheim. Es gilt die Schutzverordnung vom 20.03.1978. Das WSG ist überplant worden und wird kurzfristig neu festgesetzt. Nach der neuen Planung liegt das Plangebiet nicht mehr im Schutzgebiet.

Geruchsimmissionen
Gemäß der "Prognose von Geruchsimmissionen" der DEKRA Automobil GmbH vom 25.04.2017 (Projektnr: 553171092-B01) und der Erweiterung der Geruchsimmissionsprognose vom 07.02.2019 ist im Plangebiet teilweise mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12% der Jahresstunden aus landwirtschaftlichen Quellen zu rechnen. Die Immissionsprognose kann zu den Dienststunden bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen eingesehen werden.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen
Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Petershagen

Bebauungsplan Nr. 61
"Lichtenberg II"
OT Frille

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

o.9 stadtplanung