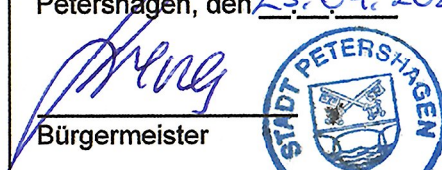
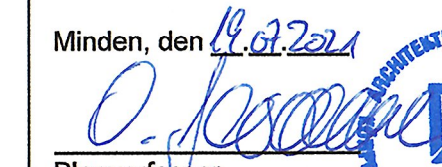
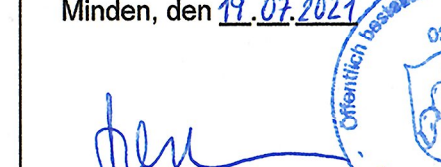


TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

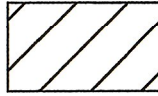
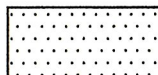


Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 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 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 16.11.2020 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.04.2020 durchgeführt. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 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 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2021. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Petershagen am 22.06.2021 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) gem. § 2a Nr. 1 BauGB beigelegt. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Ausfertigung Hiernit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 22.06.2021 übereinstimmt. Ausgefertigt: Petershagen, den 23.07.2021  Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich Bahnhofstraße" in Kraft getreten. Petershagen, den 19.08.2021  Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Petershagen, den 19.08.2021  Bürgermeister	Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:  Stadtplanung Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972995-98 Fax. 0571 972895-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den 19.07.2021  Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 08.05.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den 19.07.2021  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	

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 max.	max. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
FH max.	max. Firsthöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
BP: 43,2 m NHN	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO)
	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)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

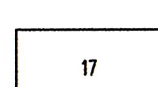
3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Private Verkehrsfläche

4. Wasserflächen

	Überschwemmungsgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB)
---	--

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Angaben

	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter
	Grenze der Flur
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Bemaßung in Meter
	freizuhaltende Sichtflächen gem. RAST 06, Kap. 6.3.9.3

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 § 9 (1) Nr. 25a 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) 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)
(1) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN maßgebend.
(2) Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
(3) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

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. 63 "Südlich Bahnhofstraße".
§ 2 Dachgestaltung
(1) Im Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden nur mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
(2) Für die Dachendeckung geeigneter Dächer ist die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel mit Ausnahme seidenmatter, engobierter Dachziegel unzulässig. Dachendeckungen für geeignete Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig.
(3) Gauen müssen 2,0 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Fledermausgauben sind unzulässig. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauen nicht zulässig. Der Gauenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,0 m betragen.

§ 3 Fassadengestaltung
(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Bretterstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzbalkhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).
(2) Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
(3) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden mit Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendmauerwerk genannten Farbgebungen und in den Farbtönen weiß bis weiß-grau, sowie in sand und gelblich/ocker zulässig.

§ 4 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freistehende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauer auszuführen.

§ 5 Vorgärten
Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Splitt- und Schottergärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 6 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.

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

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

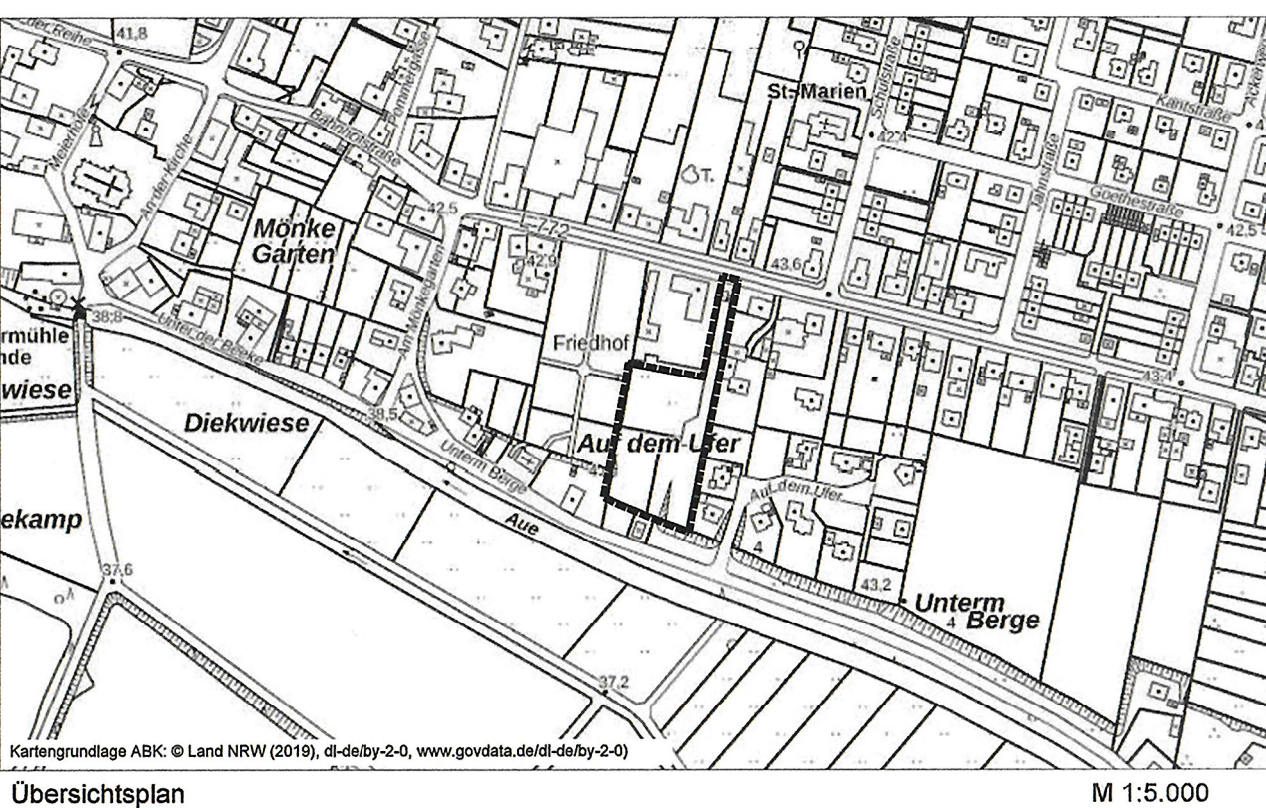
Bodendenkmalschutz
Es wurde direkt östlich des Plangebietes in den Jahren 2005-2006 durch eine Ausgrabung eine dichte mittelalterliche Besiedlung nachgewiesen.
Die LWL - Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungsföhl erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

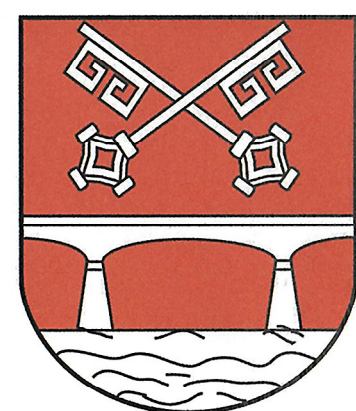
Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein - die Flächen fachgerecht ausgraben. Wenn bei Erdarbeiten 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 der 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.

Überschwemmungsgebiet Bückeburger Aue
Das Überschwemmungsgebiet der Bückeburger Aue ragt im südlichen Bereich in das Plangebiet hinein. Die Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.



Stadt Petershagen



Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich Bahnhofstraße" OT Lahde

gem. § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

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