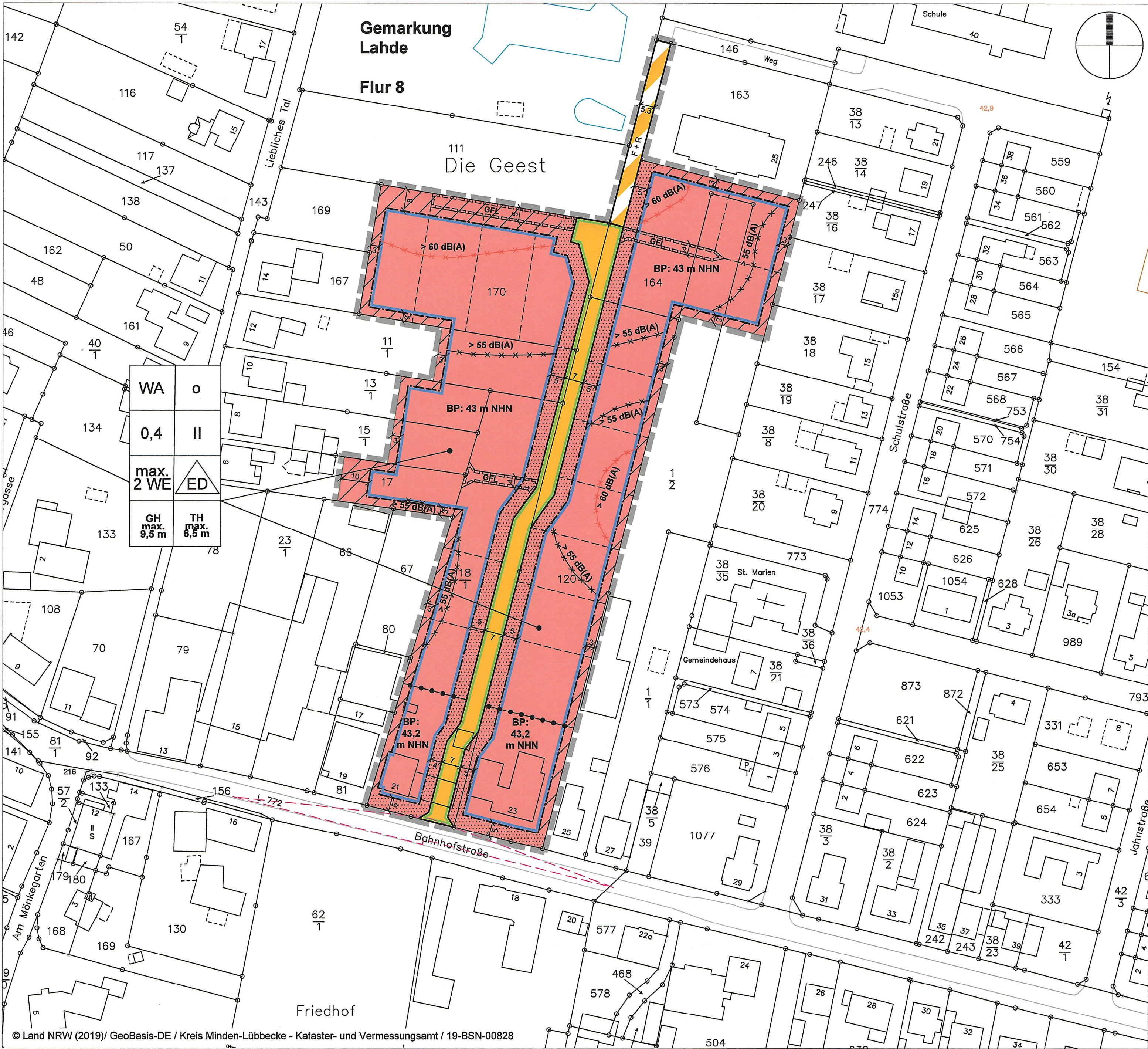


TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 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 22.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.01.2021 durchgeführt, mit der Gelegenheit zur weiteren Information und Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.02.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.01.2021 durchgeführt. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 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 22.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen <u>Unterlagen</u> Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.08.2021 bis 10.09.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2021. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> 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 05.04.2022 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigelegt. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 64 "Südlich Freibad", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 05.04.2022 übereinstimmt. Ausgefertigt: Petershagen, den <u>06. Mai 2022</u> Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am <u>12.05.22</u> ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 64 "Südlich Freibad" in Kraft getreten. Petershagen, den <u>13.05.2022</u> Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung <u>01.05.2022</u> Innerhalb von <u>sechsen Monaten</u> 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 <u>25.05.2023</u> Bürgermeister	Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch: Mindin, den 06.04.2022 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 PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Mindin, den <u>21.04.2022</u> Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

	WA 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 - (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
o	offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
II	max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO)
2 WE	max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
BP: 43 m NHN	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
GH max.	max. Gebäudehöhe (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)
	Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	freizuhaltende Sichtflächen gem. RAS 06, Kap. 6.3.9.3

4. Sonstige Planzeichen

	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
	mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung von Flächen, die durch Gewerbelärm oder Sportlärm vorbelastet sind, Lärmbelastung tags > 55 dB(A)
	Abgrenzung von Flächen, die durch Gewerbelärm oder Sportlärm vorbelastet sind, Lärmbelastung tags > 60 dB(A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
(1) 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 (6), 14 (1), 23 (6) 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) Für die Erschließung ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig.
- § 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 standortreimische 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 Fallverbot 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 Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert.
- § 6 Immissionsschutz**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die tags mit mehr als 60 dB(A) Lärm belastet sind, sind auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäuseite schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unzulässig oder sind mit nicht offenbaren Fenstern und geeigneten schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen.
- § 7 Niederschlagsentwässerung**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

- § 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 standortreimische 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 Fallverbot 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 Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert.

- § 6 Immissionsschutz**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die tags mit mehr als 60 dB(A) Lärm belastet sind, sind auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäuseite schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unzulässig oder sind mit nicht offenbaren Fenstern und geeigneten schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen.

- § 7 Niederschlagsentwässerung**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Südlich Freibad".
- § 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 geneigter Dächer ist die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel mit Ausnahme seidenmatter, engoblierter Dachziegel unzulässig. Dachendeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farbönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern und Dachbegrünungen 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 Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser 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 Farbönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendmauerwerk genannten Farbgebungen und in den Farbönen weiß bis weiß-grau, sowie in sand und gelblich/ocker zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein 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 freiwachsende 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 unterhalten. Kies-, Split-, 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 Fensterschilbank 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.

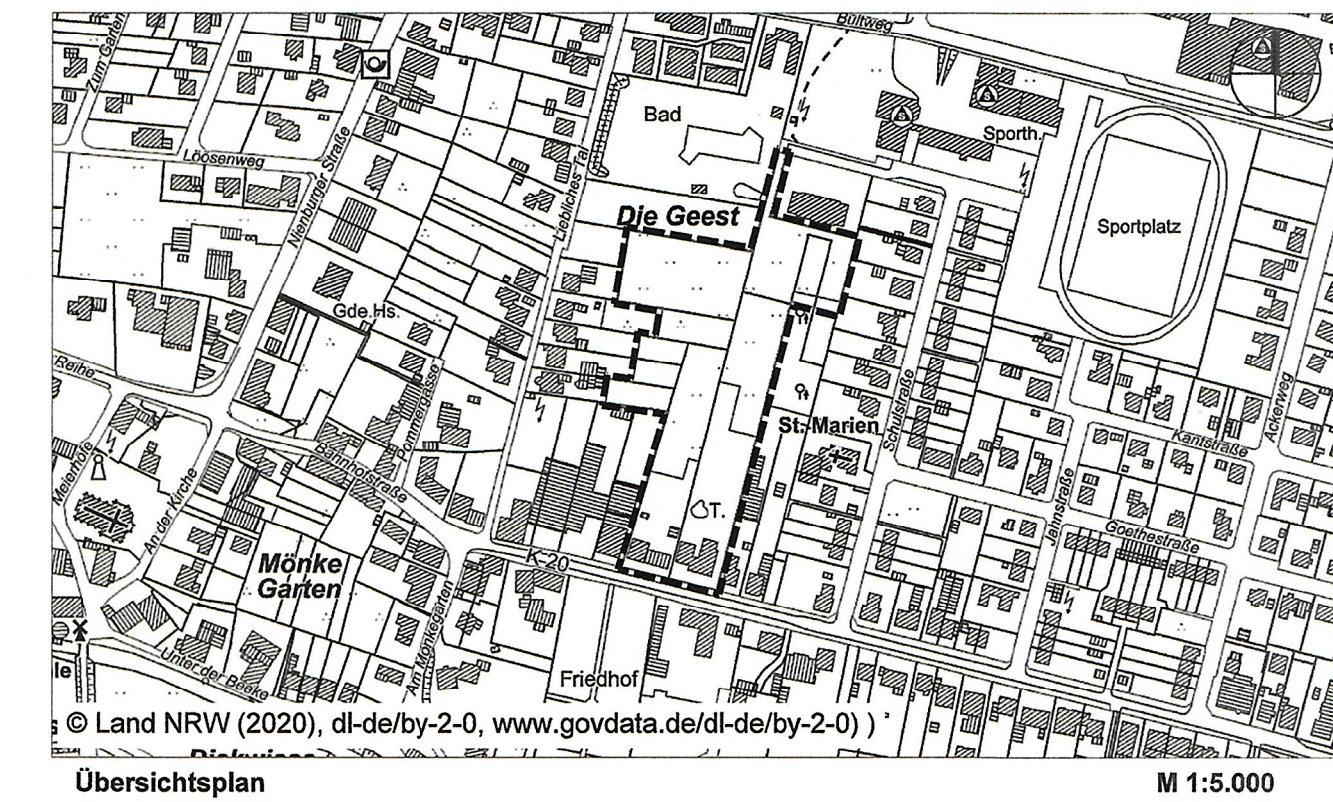
- § 8 Ordnungsgewidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Aufgrund der zahlreichen archaischen Fundstellen in der Umgebung des Baugebietes ist im Plangebiet mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Daher ist im Vorfeld einer Erschließung/Bebauung eine archaische Prospektion mittels Suchschnitten von einer archaischen Fachfirma durchzuführen. Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, 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: lw-archaologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

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.: 02931/62-2281) zu benachrichtigen.

Lärmimmissionen / DIN-Normen
In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung mit Gewerbelärm und Sportlärm aus angrenzenden Nutzungen (s. Schalltechnische Untersuchung AKUS GmbH, 23.07.2019). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 6 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schalltechnischen Untersuchung der AKUS GmbH vom 23.07.2019, bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.



Übersichtspllan M 1:5.000

Stadt
Petershagen

Bebauungsplan Nr. 64
„Südlich Freibad“

gem. § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

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