

TEIL A
PLANZEICHNUNG



M 1 : 1.000

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)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten- Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

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)
- FI max.** max. Firsthöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP: 41,6 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 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- SD** nur Satteldächer zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - örtliche Bauvorschriften
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) nach Zeichen 325.1/325.2 SVO
- Öffentliche Verkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anwohner (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Stadt Petershagen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
- Flächen für Stellplätze
- Einfahrtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Einzelbäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Angaben

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 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 (WA 1, WA 2, WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein 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-** (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)
- (1) Stellplätze und Garagen sind in dem Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder offene Kleingaragen (sog. Carports) einschließliche ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein 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 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen und durch die bebaute Bodenschicht zu versickern.
- Bei der Errichtung einer Regenwasserumleitungsanlage kann der Ablauf dieser Anlage über eine Rigole/ Rohripole abgeleitet und versickert werden.
- Eine punktuelle Versickerung, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig.
- Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

- Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mullen-/ Rohr-/ Rigolen - System, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über die bebaute Bodenschicht auf den Grundstücken zu versickern.
- Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarbegründer NRW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen. Bei Festsetzungen für Heckenpflanzungen nach (4) und (5) ist nur ein Baum zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Vildapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus opus	Kornelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Betula pendula	Sandbirke
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Pyrus communis	Holzbirne

Für Grundstücke, für die ein Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, besteht kein Pflanzgebot. Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Dabei ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

- An der nordwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- An der südwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 5 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

§ 6 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.
- Als Traufhöhe wird der angenommenen Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
- Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.
- Ausnahmen vom festgesetzten Bezugspunkt können zugelassen werden, wenn der festgesetzte Bezugspunkt tiefer als die dem Baugrundstück vorgelagerte Erschließungsstraße im endausgebauten Zustand liegt oder liegen würde. In diesem Fall darf der Bezugspunkt um die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Höhe der Mittellinie der Planstraße, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, erhöht werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Fösseberg".

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe
Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdächern zulässig. Im WA 1-Gebiet sind nur Satteldächer mit Eindeckungen aus gebrannten Ton- oder Betonsteinplatten in den Farbtönen naturrot bis naturbraun zulässig. Neben den im WA 1-Gebiet zulässigen Farbtönen sind im WA 2- und WA 3-Gebiet auch Walmdächer sowie Eindeckungen in den Farbtönen schwarz bis anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Gauen sind bei Einzelgebäuden bis zur 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00 m von der Gebäudeaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauen nicht zulässig. Der Gauenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mindestens 1,25 m betragen.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen im WA 1-Gebiet ist Verblendmauerwerk in Farbtönen von rot bis rotbraun und Putze in belger Farbgebung zulässig. Im WA 2- und WA 3-Gebiet sind außer der im WA 1-Gebiet zulässigen Materialien und Farbtönen, auch Putze, sowie Verblend- und Sichtmauerwerk in weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen auf maximal bis zu 30% der Fassadenflächen zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeanteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-, Glasstrukturen und Holz zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.

§ 4 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen. Sie beträgt maximal 0,50 m.

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

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

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

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Aufgrund von archäologischen Fundstellen unbekannter Ausdehnung, die bis in das Planungsgebiet hineinreichen können, ist eine archäologische Untersuchung vor einer Erschließung bzw. im Vorfeld von Bodeneingriffen notwendig.
Die LWL - Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Bausein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. 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.: 0251/551-8961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

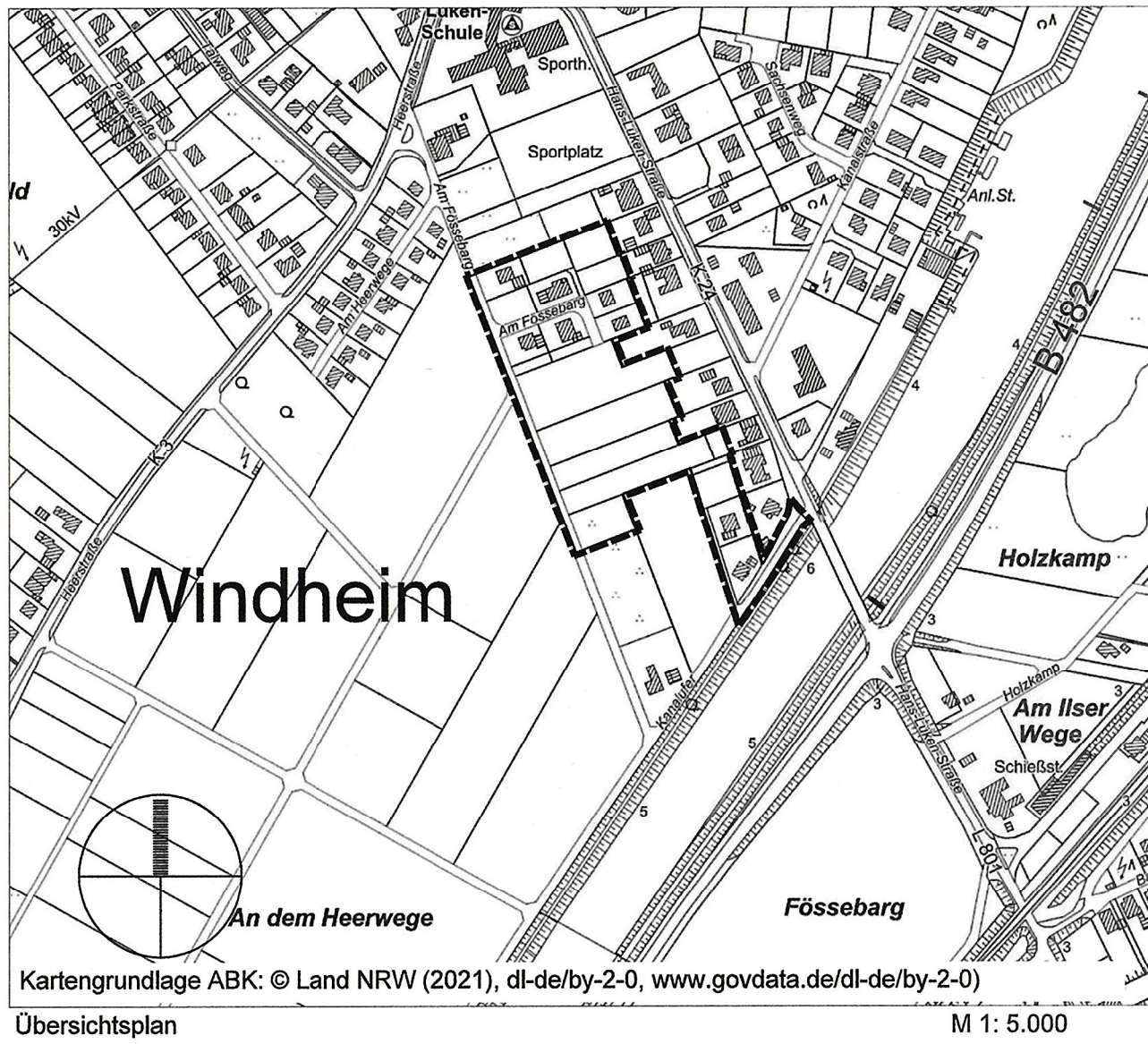
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58089 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel. 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

Schleusenkanal
Durch Unterhaltungsarbeiten an der Brücke Nr. 32 oder am Schleusenkanal können in unmittelbarer Nähe des Schleusenkanals - zeitlichen Absenden Belastungen durch Lärm oder andere Emissionen entstehen. Die Schifffahrt auf dem Schleusenkanal darf durch Beleuchtungseinrichtungen jedweder Art nicht geblendet werden.

Immissionen WA 3-Gebiet
Innerhalb des WA 3-Gebietes werden die Orientierungswerte gem. DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 6,6 dB(A) und 55 dB(A) am Tage um bis zu 5 dB(A) überschritten. Es wird daher empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite im Schallschatten der Gebäude (im Westen) anzuordnen, um den „Selbstschutz“ der Gebäude nutzen zu können.

Einsichtnahme von DIN-Normen
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" kann bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

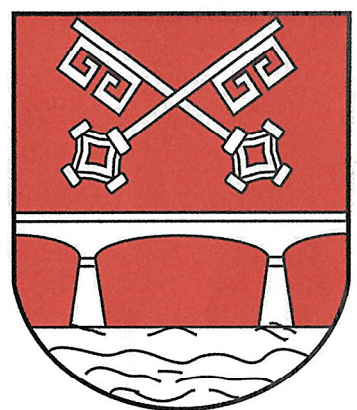
Hinweise zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sollten die Fensterfronten mit entspiegelten, mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern, ausgestattet werden. Alternativ kann Glas verwendet werden, das durch „milchige“ Streifen/Punktmuster an der Außenseite engmaschig strukturiert ist. Eine Nachrüstung der Fenster mit halbtransparenten Klebestreifen im Abstand von 10 cm untereinander (BIRD-TAPE) ist ebenfalls möglich.
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu empfehlen.



Kartengrundlage ABK: © Land NRW (2021), dl-defby-2-0, www.govdata.de/dl-defby-2-0

Übersichtsanlage M 1:5.000

Stadt
Petershagen



1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 49
"Fösseberg"
OT Windheim

gem. § 13 BauGB

Satzungsausfertigung

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

stadtplanung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Entwurf des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister O. Breves	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den 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 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2021. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister O. Breves	Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung 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) gem. § 2a Nr. 1 BauGB beigelegt. Petershagen, den <u>05. Mai 2022</u> Bürgermeister O. Breves	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 "Fösseberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 05.04.2022 übereinstimmt. Ausgefertigt: <u>06. Mai 2022</u> Bürgermeister O. Breves	Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am <u>13.05.22</u> ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Fösseberg" in Kraft getreten. Petershagen, den <u>13. Mai 2022</u> Bürgermeister O. Breves	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung Innerhalb von sechs Monaten 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: Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKWV / SRL Olfstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de Minden, den 06.04.2022 Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 04.06.2020) 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 <u>21.04.2022</u> Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
--	--	--	---	--	--	---	---