

TEIL A PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den 04.12.2017</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Frühzeitige Beteiligung <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 23.01.2017 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 06.01.2017 durchgeführt.</p> <p>Petershagen, den 04.12.2017</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 14.07.2017 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 04.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.08.2017 bis 22.09.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2017.</p> <p>Petershagen, den 04.12.2017</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Satzungsbeschluss <p>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 30.11.2017 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) gem. § 2a Nr. 1 BauGB beigelegt.</p> <p>Petershagen, den 04.12.2017</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Ausfertigung <p>Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. 60 "Lichtenberg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 30.11.2017 übereinstimmt.</p> <p>Ausgefertigt: Petershagen, den 04.12.2017</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>
Bekanntmachung / Inkrafttreten <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist Bebauungsplan Nr. 60 "Lichtenberg" in Kraft getreten.</p> <p>Petershagen, den 02.01.2018</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung <p>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.</p> <p>Petershagen, den 08.01.2018</p> <p><i>D. Mmm</i> Bürgermeister</p>	Planverfasser <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:</p> <p>0.9 stadtplanung Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972895-98 Fax. 0571 972895-98 email: schramme@o-neun.de</p> <p>Minden, den 10.11.2017</p> <p><i>O. Schramme</i> Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)</p>	Plangrundlage <p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 29.04.2016 überein.</p> <p>Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.</p> <p>Minden, den 10.11.2017</p> <p><i>O. Schramme</i> Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	

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

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- min. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- max. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- max. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 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)

3. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Mulden-Rigolen-System
Festlegung der Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausbauplanung
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bemaßung in Meter
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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 (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. 8 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.

(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 6 standortheimische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

§ 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 Mittellinie fertig hergestellter Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks und dem festgesetzten Bezugspunkt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dachelndeckung und -farbe

(1) Im Geltungsbereich sind als Dachform Sattel-, Wal-, Krüppelwal- 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 Betonsteinplatten in Farbtönen von "rot" bis "rotbraun", "braun" und "rotbraunbunt" zulässig. Die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel ist mit Ausnahme seidenmatt, 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.

Holzfasaden 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 (OKKF) ist auf max. 0,5m über dem Bezugspunkt i.S.d. § 18 BauNVO begrenzt.

§ 5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S. d. § 13 BauO NRW sind gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stelle der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterschallbank 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

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, Holzstaketenzaune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) BauONRW geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

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: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

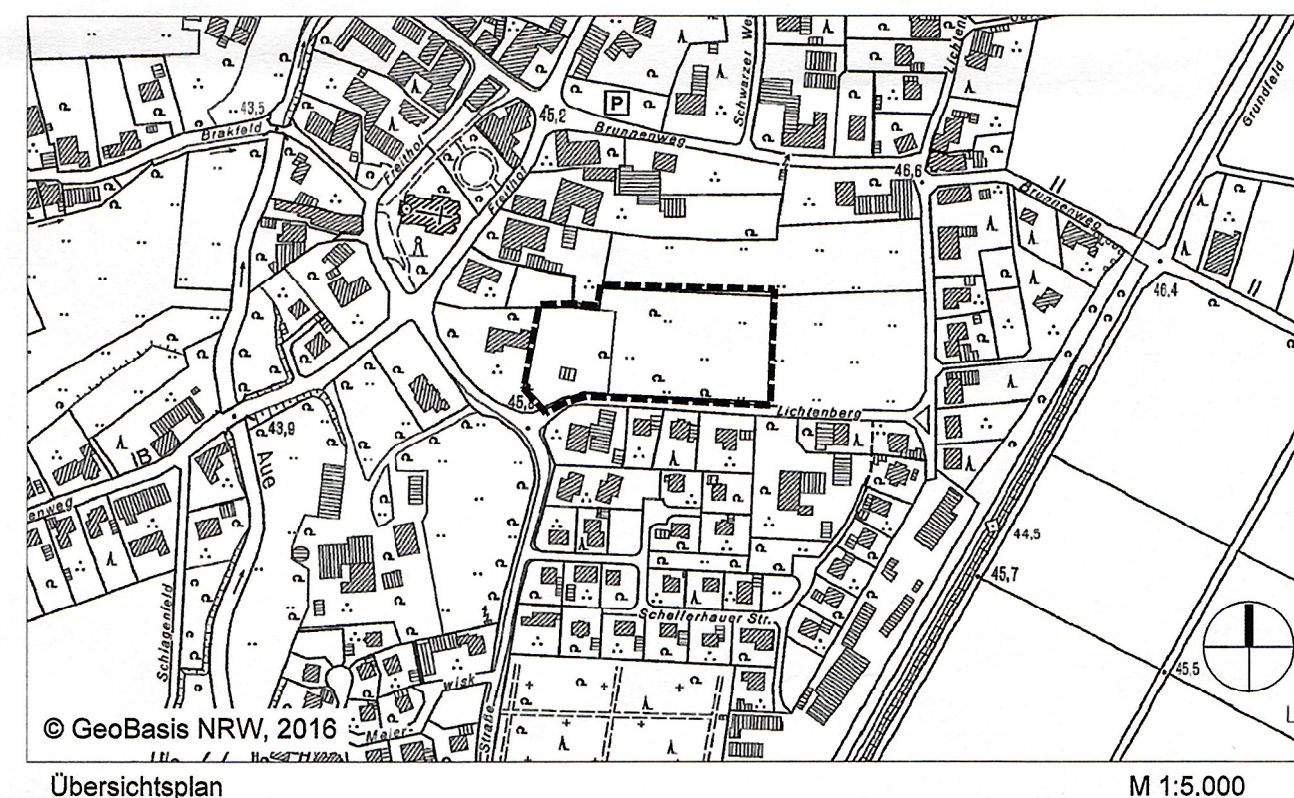
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche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

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Minden-Aminghausen-Petershagen-Vietersheim“. Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1978.

Geruchsimmissionen

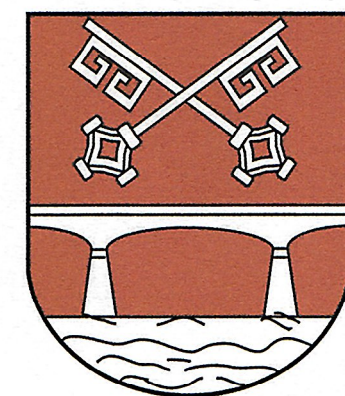
Gemäß der "Prognose von Geruchsimmissionen" der DEKRA Automobil GmbH vom 25.04.2017 (Projekt: 553171092-B01) ist im Plangebiet teilweise mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 11% der Jahresstunden aus landwirtschaftlichen Quellen zu rechnen. Die Immissionsprognose kann zu den Dienststunden bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen eingesehen werden.



Übersichtsplan

M 1:5.000

Stadt Petershagen



Bebauungsplan Nr. 60 "Lichtenberg" OT Frille

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

0.9
stadtplanung