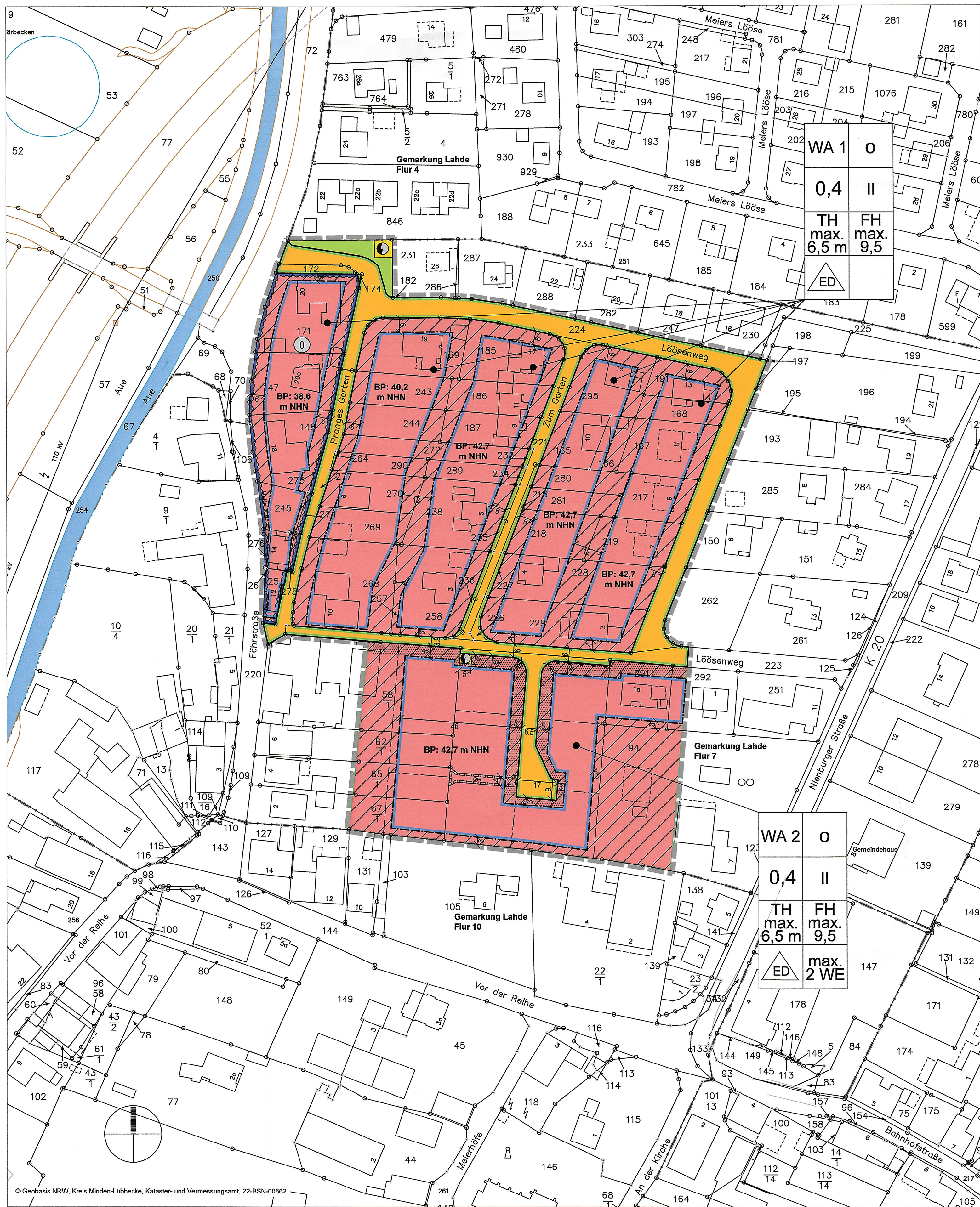


TEIL A PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	Frühzeitige Beteiligung <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 01.07.2022 und Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 22.07.2022 durchgeführt.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 22.06.2022 und Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 22.07.2022 durchgeführt.</p>	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 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 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2022.</p>	Satzungsbeschluss <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg" in seiner Sitzung am 30.03.2023 gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.</p>	Ausfertigung <p>Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 30.03.2023 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.</p>
<p>Petershagen, den 24. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 24. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 24. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 24. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Ausgefertigt: Petershagen, den 25. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>
Bekanntmachung / Inkrafttreten <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg" in Kraft getreten.</p>	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung <p>Innerhalb von einem 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>	Planverfasser <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:</p> <p>0.9 stadtplanung Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKNW / SRL Capferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de</p>	Plangrundlage <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterachtwies (Stand: 25.02.2022) übereinstimmt.</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlangV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p>	
<p>Petershagen, den 28. April 2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Petershagen, den 06. Mai 2024</p> <p><i>Andreas Heide</i> Bürgermeister</p>	<p>Minden, den 03.04.2023</p> <p><i>Andreas Heide</i> Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)</p>	<p>Minden, den 20.04.2023</p> <p><i>Andreas Heide</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**
- 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - II** offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
 - max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - max. Firsthöhe** (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. Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
 - Öffentliche Verkehrsfläche**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 4. 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**
 - mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlage - Ortsnetzstation** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB)

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4. 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**
- mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlage - Ortsnetzstation** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB)

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 zulässige Nutzung

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe ist zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze -Vorgärten- (gem. §§ 12 (1), 6, 14 (1) und 23 (5) BauNVO, § 31 BauGB)

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
- 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.
- Für die Erschließung ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig.
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können gem. § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen 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 (gem. § 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 angestammte 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, sofern nicht anders angegeben, identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg".

§ 2 Dachgestaltung
(1) Im WA 1 sind die Dächer von zweigeschossigen Wohngebäuden als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Eine Mischung der Dachformen ist nicht zulässig. Sie sind nur mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 42° zulässig. Garagengebäude mit mehr als einem Stellplatz und Nebenanlagen, sofern erforderlich, sind mit Flachdach auszuführen.
(2) Im WA 1 sind die Dächer von eingeschossigen Wohngebäuden als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Eine Mischung der Dachformen ist nicht zulässig. Sie sind nur mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Garagengebäude mit mehr als einem Stellplatz und Nebenanlagen, sofern erforderlich, sind mit Flachdach auszuführen.
(3) Im WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zell-, oder versetzte Putzfelder auszuführen. Sie sind nur mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° zulässig. Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 12 cm ist vorzusehen.
(4) Garagengebäude, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, sind in der gleichen Dachform in auszuführen.
(5) Für die Dachdeckung geeigneter Dächer ist die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel mit Ausnahme seidenmatter, engobierter Dachziegel unzulässig. Dachendeckungen für geeignete 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.
(6) 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.
(7) Im WA 1 ist bei eingeschossigen Wohngebäuden eine Dremphöhe von max. 1 m zulässig.
(8) Im WA 1 ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden eine Dremphöhe von max. 0,8 m zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

- Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendenmauerwerk und Putz sowie Holz in Bretterstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzbalkhäuser und die Verwendung von Baustoffmischungen (z.B. Klinker- oder Fachwerkmischungen).
- Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden mit Verblendenmauerwerk in den Farbönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendenmauerwerk genannten Farbgebungen und in den Farbönen weiß bis weiß-grau, sowie in sand und gelblichocker zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 4 Sockelhöhe

Im WA 1 darf die Sockelhöhe max. 0,8 m betragen.

§ 5 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, Fackelstaketenzäune, Stabgitterzäune ohne Einschiebe aus Kunststoff, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauer auszuführen.

§ 6 Vorgartenbereiche

Innerhalb der Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie bis auf die Höhe der Leistung und dort an den Außenwänden der Hauptgebäude) sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen wie Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Splitt- und Schottergärten sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

§ 7 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 Stelle der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterhöhe zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelzeichen 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.

§ 8 Erforderliche Stellplätze

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

§ 9 Geländeneue

Im WA 1 ist der natürliche Geländeverlauf innerhalb der Grundstücke auch im Bereich der Gebäude beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen und Freizeite bis Sockelhöhe sind zulässig.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel: 05702/ 822-224, E-Mail: a.spies@petershagen.de als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 18 Abs. 2 DSchö NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchö NRW).

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 Gefahrengewehr, Tel. 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

Überschwemmungsgebiet Bückeburger Aue

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

Beleuchtung

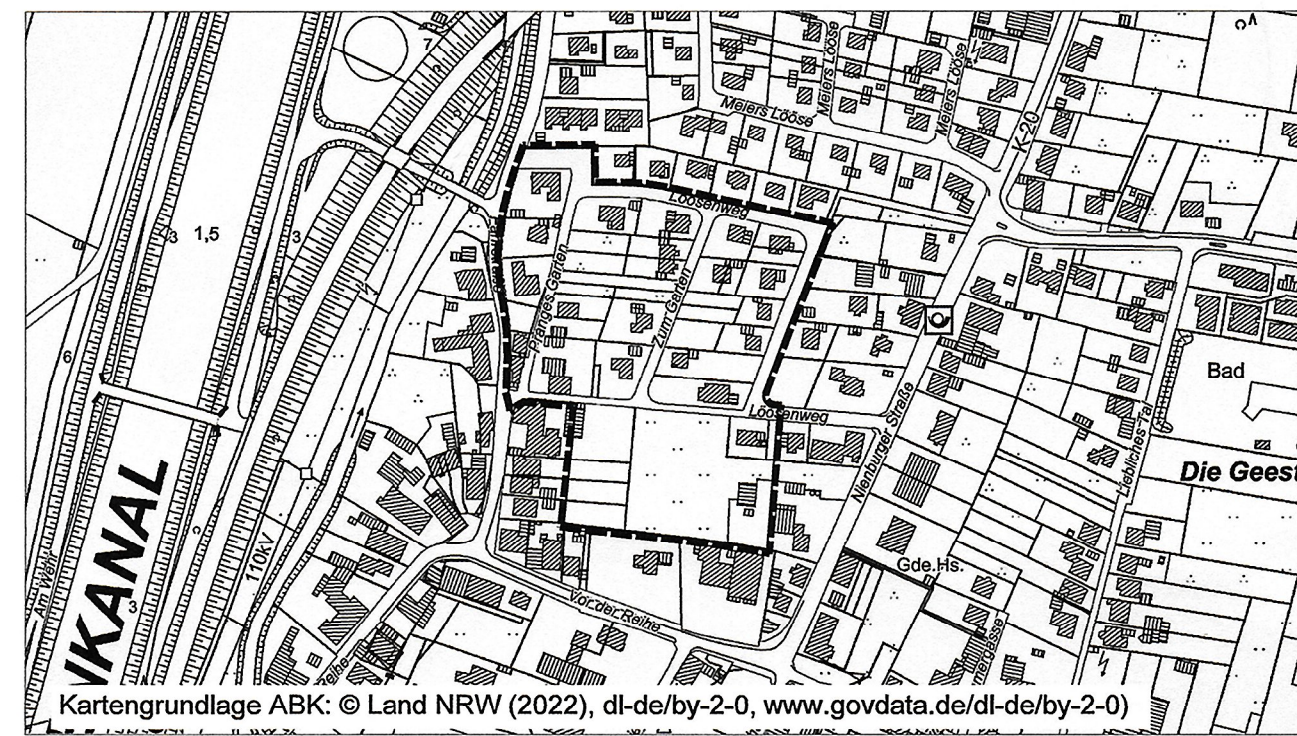
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereiches abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmerweißem Lichtfarbe bis 2.700 Kelvin) zu verwenden.

Gartenbereiche

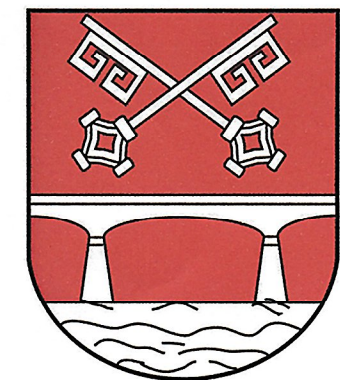
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Kies-, Splitt- und Schottergärten zu vermeiden. Die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW als Grünfläche bzw. wasserunfähigere Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen, etc.).

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlüssen mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (1)7b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.



Stadt Petershagen



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Lösenweg"

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).