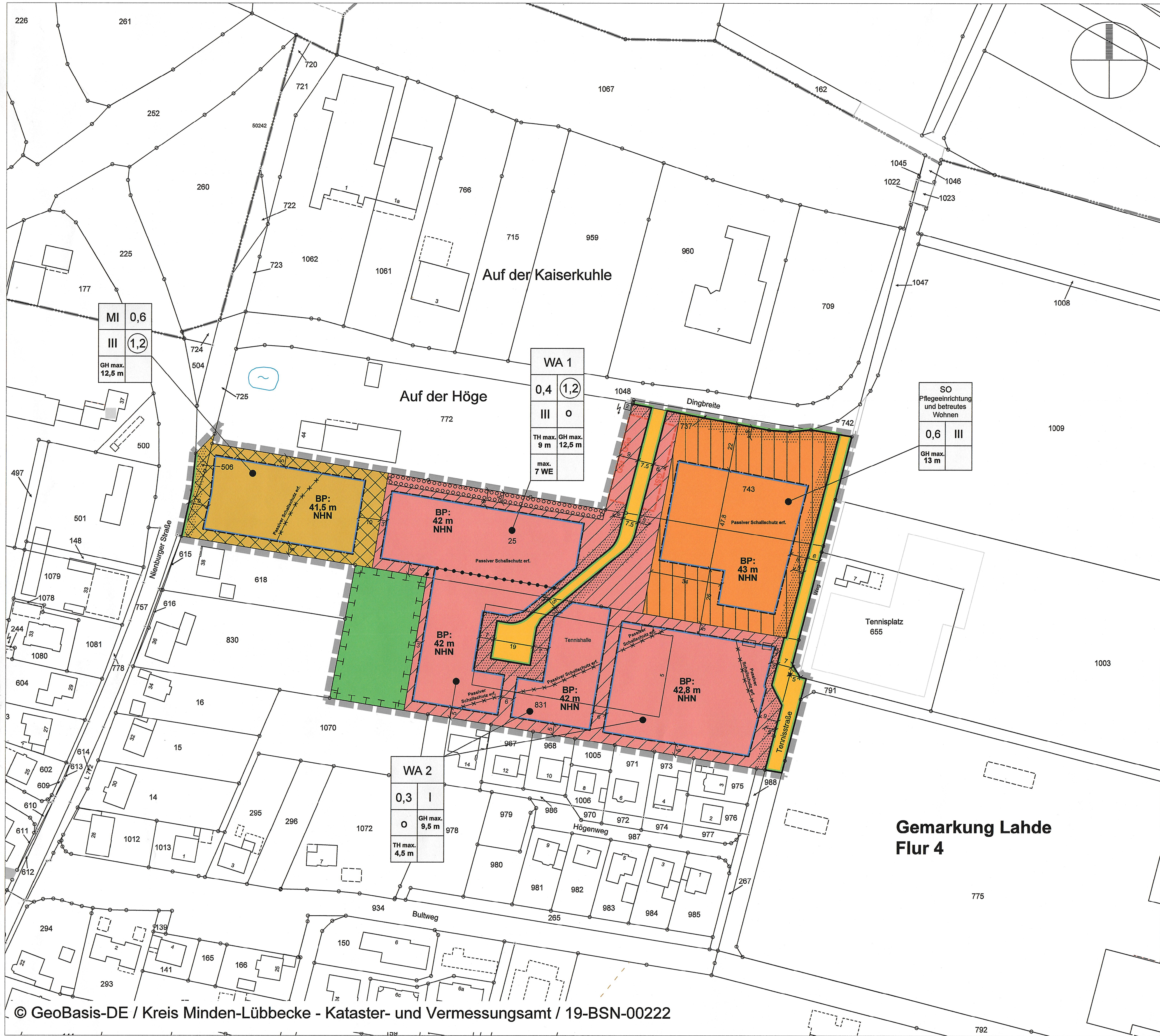


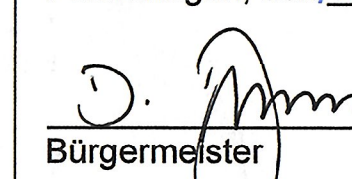
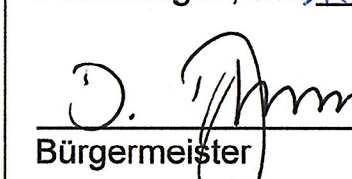
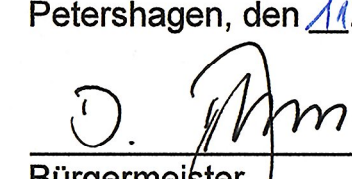
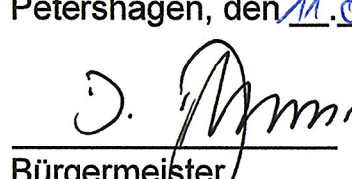
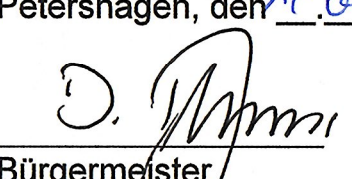
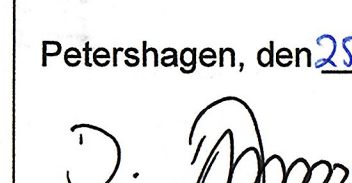
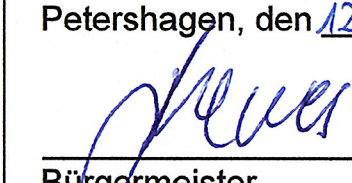
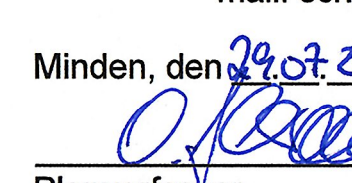
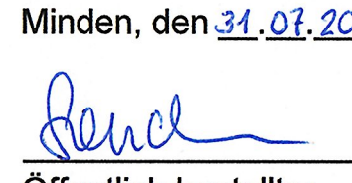
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



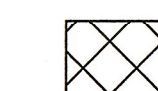
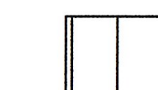
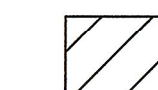
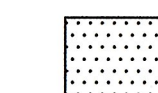
© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 19-BSN-00222

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Auf der Höge II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Petershagen, den 11.03.2020   Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 29.07.2019 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2019 unter Fristsetzung bis zum 16.08.2019 durchgeführt. Petershagen, den 11.03.2020   Bürgermeister	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 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 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 15.01.2020. Petershagen, den 11.03.2020   Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat den Bebauungsplan Nr. 62 "Auf der Höge II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 25.06.2020 einstimmig beschlossen. Der Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB beigefügt. Petershagen, den 11.03.2020   Bürgermeister	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. 62 "Auf der Höge II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 25.06.2020 übereinstimmt. Ausgefertigt: Petershagen, den 11.03.2020   Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 62 "Auf der Höge II" in Kraft. Petershagen, den 25.03.2020   Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Petershagen, den 12.10.2021   Bürgermeister	Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:  Stadtplanung oder Schranke Dipl.-Ing. Stadtplanung AKNW / SRL Höfstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 mail: schranke@o-neun.de Minden, den 24.07.2020   Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Plangrundlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 07.02.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Minden, den 31.01.2020   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  **Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)
-  **Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)
-  **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
-  **Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
-  **Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Sonstiges Sondergebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
-  **Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
-  **Flächen für Vorgärten** (gem. § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW 2018)

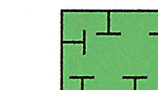
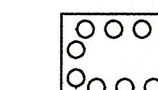
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- z.B. 0,6** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- z.B. 0,6** Höchstmaß Geschossflächenzahl (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- o** offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
- z.B. III** max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- z.B. GH max. 12,5 m** max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- z.B. TH max. 9 m** max. Traufhöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- z.B. BP: 41 m NHN** Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)
- Baugrenze** (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- z.B. 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

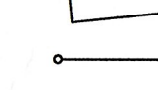
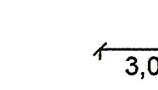
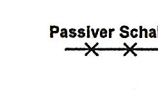
3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

-  **Öffentliche Verkehrsfläche**
-  **Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen** (gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
-  **Straßengrenzlinie**

4. Grünordnerische Festsetzungen

-  **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
-  **Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

-  **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
-  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 (5) BauNVO)
-  **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
-  **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
-  **Bemaßung in Meter**
-  **Abgrenzung von Flächen/Flächen, die durch Lärm vorbelastet sind und auf denen passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden** (Siehe Textliche Festsetzung § 7)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstättensind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- § 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen)** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Das festgesetzte Sondergebiet "Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen" dient vorwiegend der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige. Innerhalb des SD sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - ein Seniorenheim mit stationären Pflegeplätzen,
 - Wohnheiten für betreutes Wohnen,
 - Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
 - Einrichtungen für soziale Zwecke,
 - ein Café/Kiosk.

- § 3 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 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,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebietes, Sondergebietes und Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

- § 5 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.

- § 6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)
Als Traufhöhe wird der angenommenen Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhennull).

- § 7 Immissionsschutz**
Die Anforderungen an den passiven Schallschutz bemessen sich nach den Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalllärmmasse $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
$$R_{w,ges} = L_a + K_{Raumart}$$

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten u.ä. (Pflegeeinrichtungen)
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten u.ä. (Pflegeeinrichtungen)
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

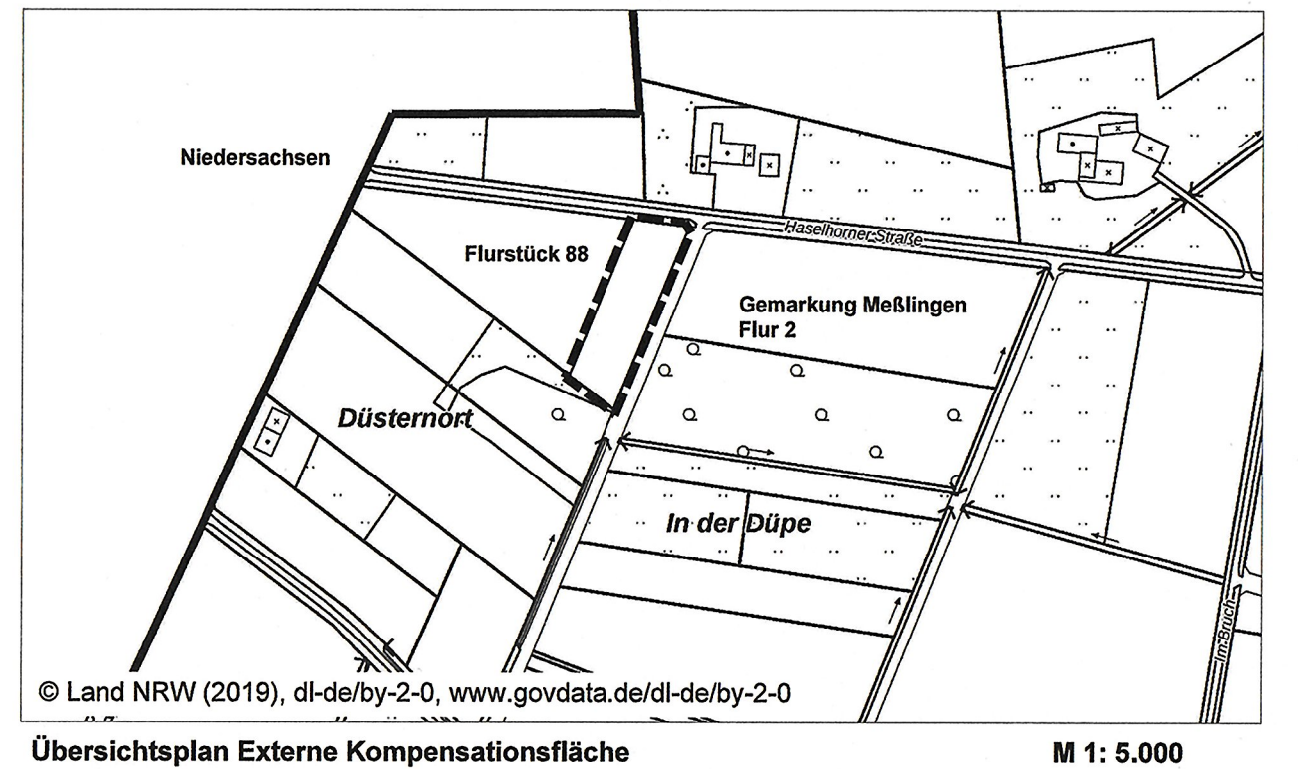
Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Tages- und Nachtzeit sind der Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 05.11.2019, Projektnummer 55338/1528-802 in den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen. Dabei kann jeweils der höchste Pegel der dargestellten Pegelbereiche (5dB-Schritte) zugrunde gelegt werden.

- § 8 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
(1) Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, Sondergebietes und Allgemeinen Wohngebietes ein standortreimischer Laubbau, Stammumfang 14-16 cm, bzw. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern“ ist eine 3-reihige Heckenpflanzung vorzusehen.

- § 9 Verankerung 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 Verankerung zu bringen.

Hinweis zu § 9 Niederschlagsentwässerung:
Entwässerung siehe Ausbauplanung Kanal
⇒ Einleitung in Mischwasserkanal

- § 10 Externe Kompensationsfläche**
Zum Ausgleich des naturschutzfachlichen Kompensationsdefizites von 17.525 WE wird in der Gemarkung Melling, Flur 2 auf dem Flurstück 88 eine naturschutzfachliche Aufwertung der dortigen Ackerfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück ist die Anlage einer „Artenreiche Mahdwiese/-weide mit Blänke“ (Zielwert Biopwert 6) auf einer Fläche von 4.380 m² vorzusehen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

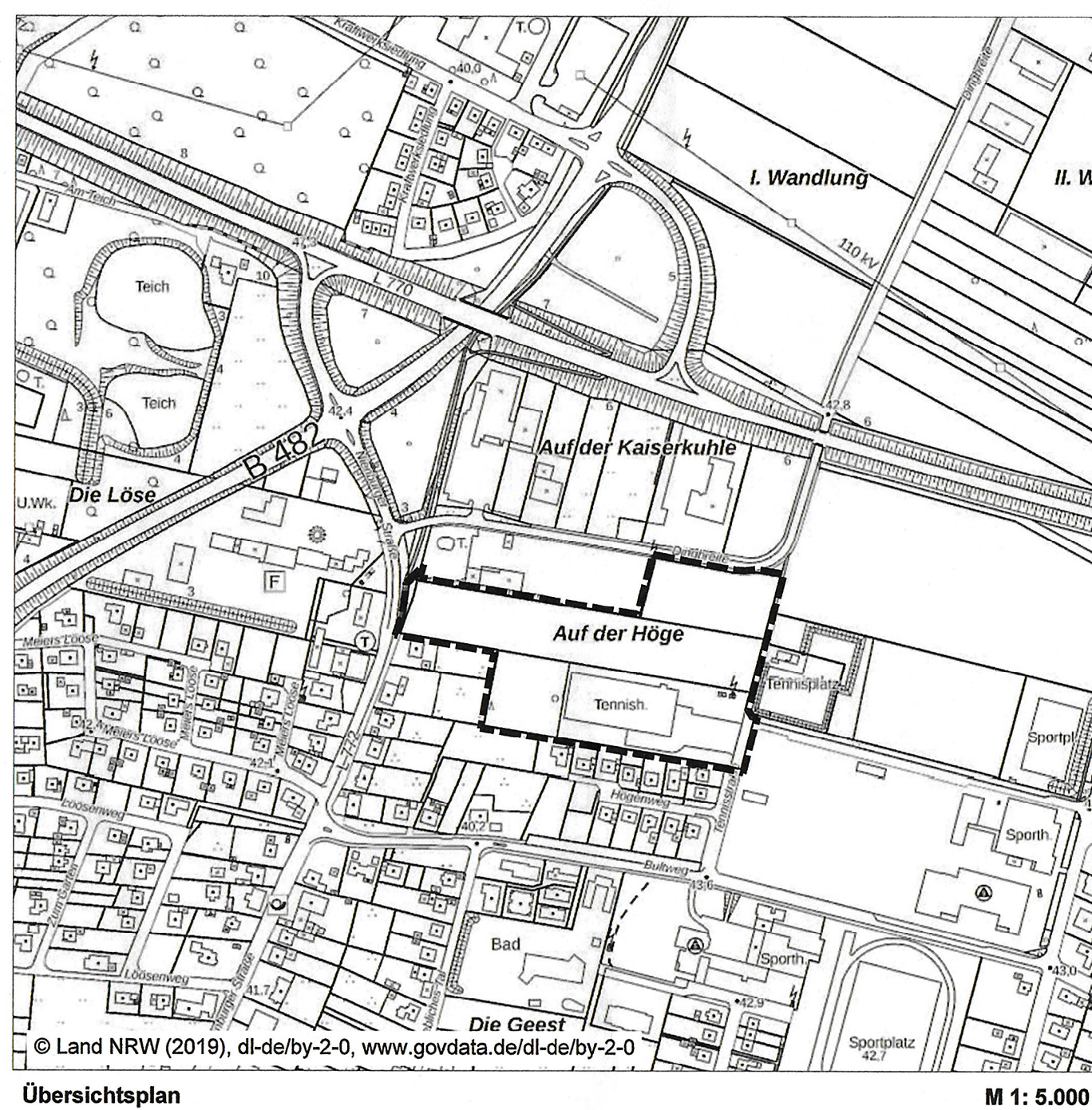
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- § 2 Dachgestaltung**
(1) Im Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden nur mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
(2) Für die Dachdeckung geeigneter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Einfeldungen unzulässig. Ergänzende oder matt glänzende Einfeldungen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig. Dachdeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig.
(3) Säulen müssen 2,0 m von der Gebäußenwand 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 Fassadengestaltung**
(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendermauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur und Glas zulässig. Nicht zulässig sind Holzbaukörper und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
(2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden mit Verblendermauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-weiß, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendermauerwerk genannten Farbtönen weiß bis hell-weiß, sowie weiß- und gelblich-weiß zulässig. Fassadengestaltungen in weißer Farbe in Anlehnung an RAL 9010 sind unzulässig.
- § 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 Schlitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
- § 5 Vorgärten**
Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. verriegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steinränder 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 Stelle der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fensterschranke 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 Hinweischilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig. Innerhalb des Mischgebietes und des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen sind darüber hinaus Gemeinschaftswerbeanlagen mit einer Größe bis 6 m² zulässig.

- § 7 Erforderliche Stellplätze**
(1) Innerhalb des WA 1- und WA 2-Gebietes sind mind. 1,5 Pkw-Stellplätze, innerhalb des MI-Gebietes mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.
(2) Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen" sind mind. 23 Pkw-Stellplätze herzustellen.
(3) Die Stellplätze innerhalb der als "Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen" festgesetzten Bereiche können auf die erforderlichen Stellplätze nach Abs. 1 angerechnet werden.
- § 8 Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

- Bodendenkmalschutz**
Im Plangebiet liegen verschiedene archaische Fundstellen unbekannter Ausdehnung, die teilweise durch eine archaische Ausgrabung bekannt sind. Auch wenn bei einigen die genaue Lage nicht bekannt ist, sind die Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler derart konkret, dass der Ausgrabungen stattfinden müssen. Zur Ermittlung der Ausdehnung und Güte der archaischen Befunde ist ein gezieltes Raster aus Prospektionsgraben anzulegen. Die archaischen Arbeiten sind in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld von einer archaischen Fachfirma durchzuführen.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonzerbrachen, 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/951-5951, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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 (Meldescope nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr), Tel.: 02391/82-2231) zu verständigen.
- Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlussschaltern mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- Immissionsschutz / DIN-Normen**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlussschaltern mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.



Stadt
Petershagen

Bebauungsplan Nr. 62
"Auf der Höge II"

OT Lahde

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