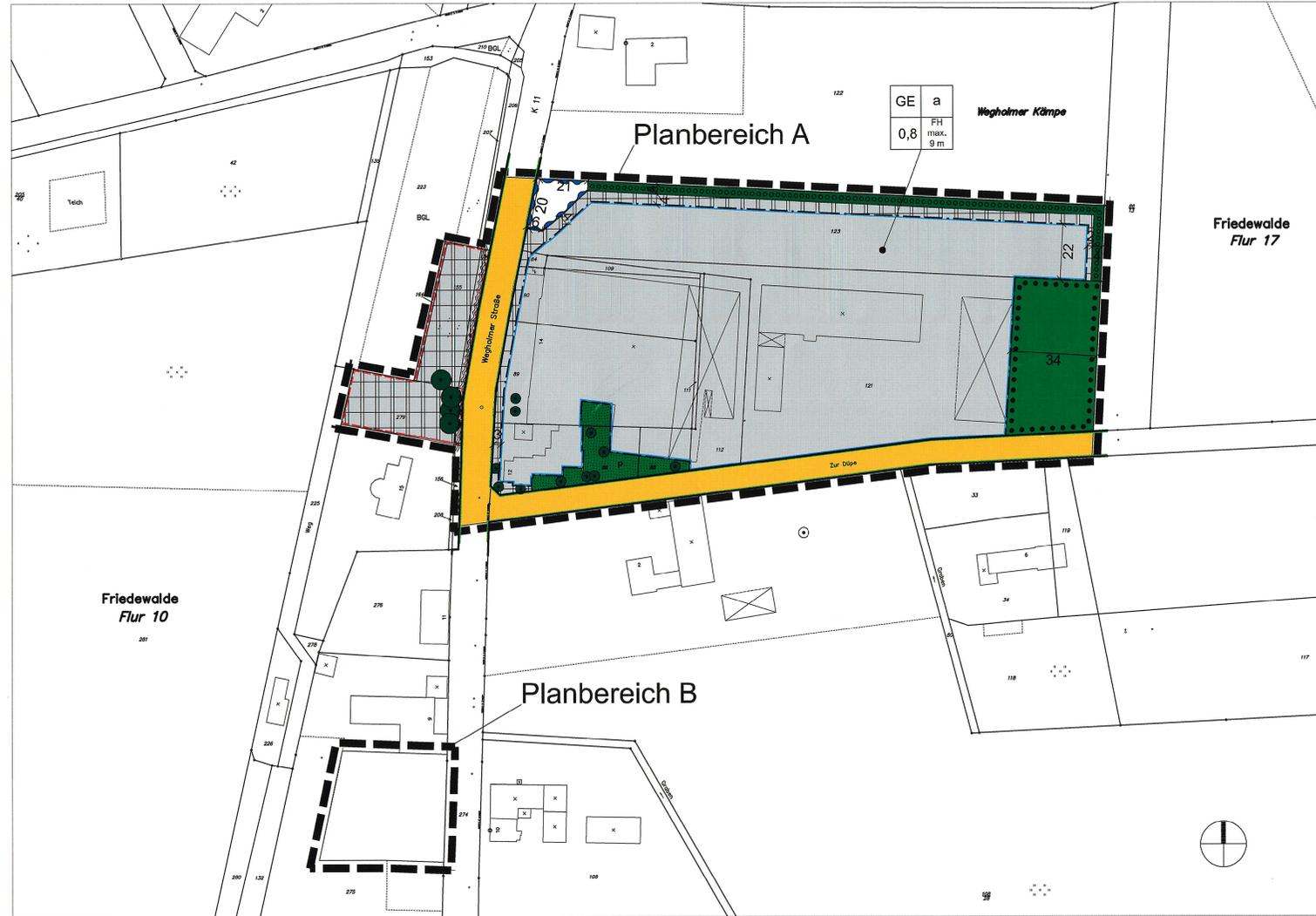


**TEIL A  
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 1.000



**TEIL C  
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v.22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Gewerbegebiet** (gem. § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- Firsthöhe, als Höchstmaß** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut über dem Bezugspunkt definiert (siehe § 3 der Textlichen Festsetzungen).
- Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**3. Bauweise und Baugrenzen**

- abweichende Bauweise, offene Bauweise, Gebäudelänge > 50 m zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

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

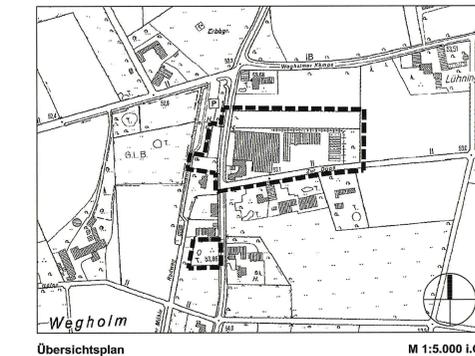
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

**5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (siehe § 4 der Textlichen Festsetzungen)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) (siehe § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen)
- Private Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Einzelbäume zum Erhalt** (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) (siehe § 5 (2) der textlichen Festsetzungen)

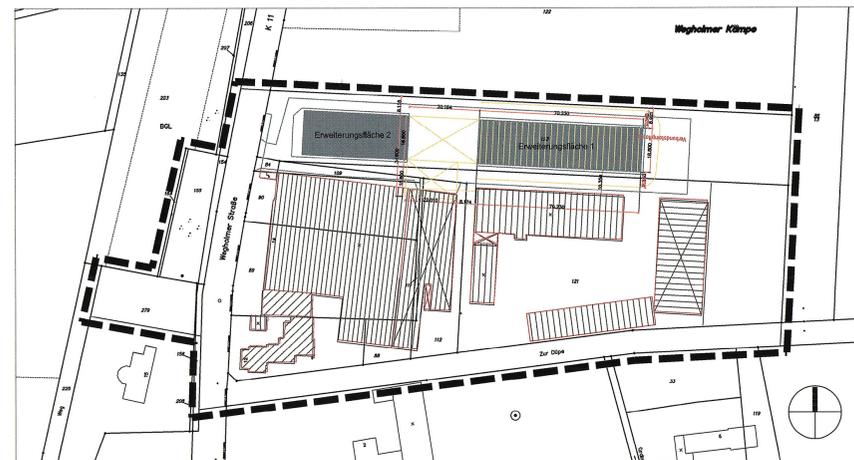
**6. Sonstige Planzeichen**

- räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- Bemäßung in Meter**
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Gewässer verrohrt, nachrichtliche Darstellung**



**TEIL B  
Vorhaben- und Erschließungsplan**

M 1 : 1.250



**Verfahrensvermerke**

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V8 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 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den 12.07.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 13.12.2010 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.11.2010 bis 23.12.2010 stattgefunden.</p> <p>Petershagen, den 12.07.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2013 bis 08.05.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2013.</p> <p>Petershagen, den 12.07.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und Textlichen Festsetzungen (Teil C) ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Petershagen am 11.07.2013 als Satzung beschlossen worden und eine Begründung (Teil D) beigelegt. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.</p> <p>Petershagen, den 12.07.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V8 "Gewerbegebiet Friedewalde-Wegholm", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 11.07.2013 übereinstimmt.</p> <p>Ausgefertigt: Petershagen, den 15.07.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung / Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 24.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V8 "Gewerbegebiet Friedewalde-Wegholm" in Kraft getreten.</p> <p>Petershagen, den 24.10.2013 Bürgermeister</p>	<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V8 "Gewerbegebiet Friedewalde-Wegholm" sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,</li> <li>• eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und/ oder</li> <li>• beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs</li> </ul> <p>schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Petershagen, den 28.10.2014 Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:</p> <p><b>0.9</b> stadtplanung Dipl.-Ing. Stadplanung, AKW / SRL Olfenstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972895-96 Fax. 0571 972895-98 email: schramme@o-neun.de</p> <p>Minden, den 14.05.2013 O. Schramme, Dipl.-Ing.</p>	<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasterausweis vom 22.07.2010 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.</p> <p>Minden, den 14.05.2013 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. H. Böhme</p>
---	--	---	---	---	---	--	--	--

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 8 BauNVO
- (1) Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (3) Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Verkauf von Waren an Endverbraucher (Einzelhandelsnutzung) nur zulässig, wenn dieser in Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt.

- § 2 Höhe der baulichen Anlagen** gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Die Höhe der baulichen Anlagen darf 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhen durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Klimaanlagen, Lagerbehälter) kann gem. § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

- § 3 Bezugspunkt** gem. § 18 BauNVO
- Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert, über die die verkehrliche Erschließung des jeweiligen Gebäudes erfolgt.

- § 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher in einem 2-reihigen Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. folgender Pflanzliste zu verwenden:

<b>Bäume und Sträucher:</b>	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Schwarzer Hollunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Virbunum opulus	

- (2) Die unter (1) festgesetzte Anpflanzung ist innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

- § 5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen.
- (2) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

- § 6 Externe Kompensationsmaßnahmen** gem. § 1a (3) BauGB u. § 9 (1a) BauGB
- (1) Auf dem Flurstück 275 der Flur 10 in der Gemarkung Friedewalde sind im Planbereich B auf einer Fläche von 850 m<sup>2</sup> mind. 2.800 Wertehelien (WE) durch die Anlage und Erweiterung des vorhandenen Teiches gem. dem der Begründung beigelegten Maßnahmenplan auszugleichen. Der Teich ist als Naturteich mit teilweise wechselseitigen Bereichen herzustellen. Die Verwendung von künstlichen Abdichtungen ist nicht zulässig.

- (2) Auf dem Flurstück 42 der Flur 1 in der Gemarkung Holzhausen II (Gemeinde Hille) ist im Süden des Flurstücks auf einer Fläche von mind. 6.050 m<sup>2</sup> eine feuchte Bänke und eine flache Düne anzulegen sowie 6 hochstämmige Steileichen mit einem Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Mit Ausnahme der anzupflanzenden Eichen ist die Fläche gehölzfrei zu halten.

- (3) Die Kompensationsmaßnahmen zu Abs. 1 u. 2 sind innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

**HINWEISE**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entfalten gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur in Verbindung mit dem im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger formulierten Voraussetzungen Rechtskraft.

**Stadt Petershagen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 8 "Gewerbegebiet Friedewalde-Wegholm"**

**Satzungsausfertigung**

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und die textlichen Festsetzungen (Teil C). beigelegt ist eine Begründung mit Umweltbericht (Teil D).

0.9  
stadtplanung