

**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 1000



**TEIL B
Vorhaben- und Erschließungsplan M 1: 1000**



**TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256)SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2. des Gesetzes vom 24.05.2014 (GV.NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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
- FH max. 9 m
- Freisthöhe, als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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

- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB; siehe § 4 der Textlichen Festsetzungen
- Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 u. (1a) BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO**
- (1) Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nicht zulässig sind "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" gem. § 8 (2) Nr. 3 u. 4 BauGB sowie "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungstätten" gem. § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee 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 in der Mitte der baulichen Anlage 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 ist eine Obstbaumreihe aus den nachfolgend aufgeführten Arten mit einem Pflanzabstand von 5 - 6 m anzulegen. Für die Anpflanzung sind Obstbäume gem. folgender Pflanzliste zu verwenden:

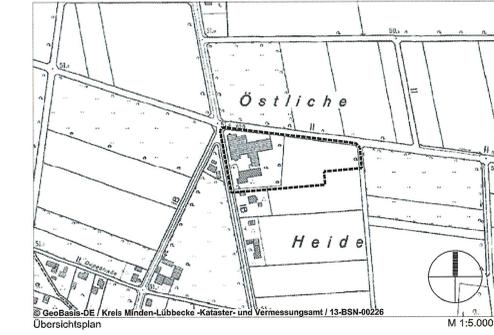
- Apfelbäume:** Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Jacob Lebel, Klarapfel
- Birnbäume:** Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
- Kirschbäume:** Heddlinger Riesenkirsche, Große schwarze-Knorpelkirsche
- Zwetschenbäume:** Hauszwetsche, Wangenheims- Frühlzwetsche

- § 5 Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB u. § 9 (1a) BauGB**
- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine "artenreiche Mähwiese" und im wesentlichen, nördlichen und östlichen Randbereich eine 5 m breite Hochstaudenbrache zu entwickeln. Die "artenreiche Mähwiese" ist frühestens ab dem 15.06. eines Jahres zu mähen. Die Hochstaudenbrache ist in einem 3-jährigen Turnus zu mähen. Im Norden sind 6 hochstammige Stieleichen (Quercus robur), Stü 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der unter (1) genannten Flächen ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, chemisch-synthetischer N-Düngung und Gülledüngung sowie ein Pflegebruch und Nachsaat unzulässig.

HINWEISE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entfallen 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.

Bodendenkmalschutz
Im Plangebiet kann das Vorkommen von archäologischen Funden oder Befunden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sind vor einer Bebauung und im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Sondageschnitte unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8991) durchzuführen. Die Kosten einer archäologischen Untersuchung gem. DschG NRW gehen zu Lasten des Bauherrn.



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. V10
"Gewerbegebiet
Eldagser Postweg"**

Satzungsausfertigung

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

Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 10 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 13.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 20.05.2014 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 24.04.2014 durchgeführt.</p> <p>Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 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 13.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2015.</p> <p>Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Satzungsbeschluss</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 17.03.2016 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil D) und eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.</p> <p>Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V10 "Gewerbegebiet Eldagser Postweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 17.03.2016 übereinstimmt.</p> <p>Ausgefertigt: Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am <u>17.03.2016</u> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 10 "Gewerbegebiet Eldagser Postweg" in Kraft getreten.</p> <p>Petershagen, den <u>14. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung</p> <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 <u>17. Juli 2016</u></p> <p>Bürgermeister I.V. Breves</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:</p> <p>o.9 stadtplanung GfH SCHÖTTKE Dipl.-Ing. Stadtplanung, AKW / SRL Ciplerstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 email: schramme@o-neun.de</p> <p>Minden, den 08.01.2016</p> <p>Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 14.02.2013 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.</p> <p>Minden, den 08.07.2016</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>
--	---	---	--	---	--	---	---	--