



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- GE** Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit allg. Beschränkungen nach BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
 - FH 11,0 m** Firsthöhe baulicher Anlagen über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
 - a** abweichende Bauweise mit Hausgruppen größer 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 20,00** Bemaßung in Meter
- Nachrichtliche Übernahme**
- Referenzpunkt Geräuschkontingentierung (nachrichtl. Übernahme aus Schallschutzgutachten)
 - Richtungssektoren für Geräuschkontingentierung (nachrichtl. Übernahme aus Schallschutzgutachten)
 - Teilfläche und Grenze für Geräuschkontingentierung (nachrichtl. Übernahme aus Schallschutzgutachten)

Für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Plangebiet die Flächen H zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Anteil Lebensraum typischer Gehölze soll $\geq 50\%$ betragen.

- Pflanzenliste standortheimische Gehölze**
Gehölzqualität der Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 200 cm - 250 cm Höhe
Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt
- Auswahlliste**
Bäume II. Ordnung:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Elyonurus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Es sind keine Zier- und Zuchtformen zu verwenden.

§ 6 Die Eingriffsbilanzierung erfordert einen Ausgleich von 6.828 Werteinheiten, die nicht im Geltungsbereich des Plangebietes erbracht werden können. Diese sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 61, Flur 2, Gemarkung Raderhorst zu erbringen. Dabei ist das mit 22.065 Werteinheiten im Bestand bewertete Grundstück durch folgende Maßnahmen mit 11.915 Werteinheiten so aufzuwerten, dass das Grundstück insgesamt 33.980 Werteinheiten aufweist:

Röhricht	Bestand	8 WE	455,0 m ²	3.640 WE/m ²
	Planung	8 WE	780,0 m ²	6.240 WE/m ²
vorhandenes Kleingewässer	Bestand	7 WE	350,0 m ²	2.450 WE/m ²
	Planung	8 WE	350,0 m ²	2.800 WE/m ²
geplante Blänke, wechselfeucht	Planung	8 WE	250,0 m ²	2.000 WE/m ²
geplanter Tümpel	Planung	7 WE	20,0 m ²	140 WE/m ²
Feuchtgrünland	Bestand	5 WE	1.395,0 m ²	6.975 WE/m ²
	Planung	6 WE	3.800,0 m ²	22.800 WE/m ²
Intensivgrünland	Bestand	3 WE	3.000,0 m ²	9.000 WE/m ²
Gesamt Bestand			5.200,0 m ²	22.065 WE/m ²
Planung			5.200,0 m ²	33.980 WE/m ²

Die Maßnahme ist im flächigen Zusammenhang anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind vor Verbiss durch Wild und Weidewirksam zu schützen. Die Anpflanzung muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode fertig gestellt sein.

§ 7 Die Herstellung des Baufeldes (Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brutsaison (zwischen Ende Oktober und Ende Februar) zu erfolgen. Bei Nicht-Beachtung dieser Zeit ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass sich auf den betroffenen Flächen keine Brutvorkommen befinden. In diesem Fall ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Minden einzubeziehen.

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- § 1 Werbeanlagen sind zulässig:
- bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche
 - wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den Ortsgang/ Attika hinausgehen.
 - wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/ oder Signalfarbe betrieben werden sollen
- § 2 Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlung von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).
- § 3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Abstand von 5 m zur Kreisstraße sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Schallschutzmaßnahmen

Ergänzend zum Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 11 der Stadt Petershagen wurde vom Planungsbüro Lauterbach ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Bestandteil des Planwerkes ist.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
GE I	64	49
GE II	66	51
GE III	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Für Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegend, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus., T	EK, zus., N
A	81	115	6	6
B	115	220	8	8
C	220	248	9	9
D	248	274	2	2
E	274	327	0	0
F	327	8	4	4
G	8	81	5	5

Der Referenzpunkt der Sektoren befindet sich auf der Grenze der Flurstücke 67 und 68 in einem Abstand von 20 m zur südlichen Grenze der Straßenparzelle des Raderhorster Rings (Flurstück 291).

Sonstige Hinweise

Altlasten
Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination auftreten, ist die zuständige Wasser- und Abfallbehörde, Kreis Minden-Lübbecke, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Hinweis auf mögliche Bodenfunde
Wenn bei Erdbauarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenerfahrungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und



TEIL C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- § 1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- § 2 Nicht zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - und die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vergnügungstätten
- § 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. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- § 4 Die Gebäudehöhe wird mit 11 m Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) bei Satteldächern bzw. der Fachabschluss Attika bei Flachdächern und der natürlichen Geländeoberfläche. Aufschüttungen zur Geländeoberfläche sind unzulässig. Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- § 5 Für den Erhalt bestehender Eingrünung sind im Plangebiet die Flächen H1, H2, H3, GA, GR, RRB1, RRB2 und anteilig H mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der Anteil Lebensraumtypischer Gehölze soll $\geq 50\%$ betragen.

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 24, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/ 5918961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Besondere Hinweise
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Planzeichnung (Teil A), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und die textlichen Festsetzungen (Teil C).

VERFAHRENSVERMERKE

Katastermehrwies
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katastermehrwies vom 04.02.2015 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 der Planzeichenverordnung.

Minden, den 24.04.2017
im Auftrage:

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Planverfasser
Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplans Nr. V11 erfolgte durch:
Petershagen, den 24.04.2017

Plenge & Plenge GmbH & Co. KG

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 08.12.2016 bekannt gemacht worden.
Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.08.2015 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 03.08.2015 unter Fristsetzung bis zum 11.09.2015 stattgefunden.

Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung
Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung haben vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgestellt.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2016.
Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Petershagen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 30.03.2017 übereinstimmt.

Ausgefertigt:
Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. Aug. 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Petershagen, den 18. Aug. 2017

(Blume)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. V11 sind:
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und/oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

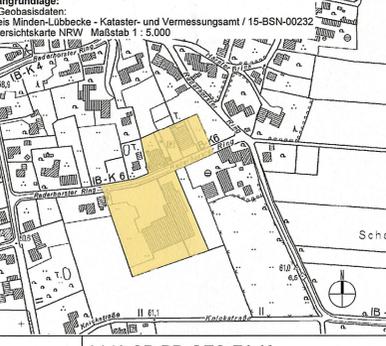
Petershagen, den 05.11.2018

(Blume)
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- 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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 284).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 668), zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 5.000



PLANNUMMER	2148-SB-BP-GES-FA-K		
STADT PETERSHAGEN ORTSCHAFT RADERHORST VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN-NR. V11 "GEWERBEGEBIET RADERHORSTER RING" - SATZUNGSBESCHLUSS -			
INVESTOR	GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT BRASE GBR RADERHORSTER RING 38/39 32469 PETERSHAGEN		
GEMARKUNG	RADERHORST		
FLUR	FLUR 3	FLURSTÜCK	61, 67, 68, 138, 139, 216, 217
DATEINAME	19140213	PROJEKTNUMMER	21481214
PLANGRÖSSE	594/841	LEISTUNGSPHASE	SATZBESCHL
MASSSTAB	1:1000	BAUTEIL	GESAMTPLAN
DATUM	05.02.2015	LETZTE ÄNDERUNG	24.04.2017
PLANSTAND	INDEX K		
BEARBEITER	STROHMEIER, SCHWABE, MATTERN		
PLENGE & PLENGE GmbH & Co. KG ARCHITEXT AKNW 30002 • BERATENDER INGENIEUR IK-Bau NW 100822			
JÖSSER WEG 59 32469 PETERSHAGEN TEL.: 05705/1441-0 FAX: 05705/1441-99 E-MAIL: info@plenge.de			