Stadt Petershagen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen"

A.2 Textblatt

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung: Lahde

Größe des Plangebietes: 66,77 ha

Fluren und Flurstücke: 11, 12, 45, 46, 47 tlw., 48, 49 tlw., 58, 62, 63, 64, 66, 76 tlw., 89, 90 tlw., 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 tlw., 100, 101, 102 tlw., 106 und 107 in der Flur 17 sowie 107, 196, 197, 198, 199, 265 tlw. in der Flur 21

Bestandteile der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:

A.1 Zeichnerische Festsetzungen

A.2 Textblatt

- B. Rechtgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung ist beigefügt.

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen (§ 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) **SO**

SO-K — Zweckbestimmung:
Gebiet für Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe einschließlich oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen **- SO-K**

SO-E — Zweckbestimmung:
Gebiet für Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe sowie Nutzungen, die der Erzeugung, Umwandlung, Speicherung, Erforschung oder Verteilung von erneuerbaren Energien dienen einschließlich oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen **- SO-E**

C.2.1 Im **SO-K** sind **zulässig**:

A)
Vorhaben i. V. m. der Anlagenbeschreibung des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*), wobei sich die vollständige Beschreibung der Anlagenart aus dem Text der genannten Ordnungsnummer Ziffern ergibt:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) - Ordnungsnummer 1.1. und 1.2 einschließlich Unternummern
- Verbrennungsmotoranlagen oder Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen - Ordnungsnummern 1.4.1 und 1.4.2
- Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 Kilovolt oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen - Ordnungsnummer 1.8
- Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Brennstoffen als Kohle oder bituminösem Schiefer, insbesondere zur Erzeugung von Generator-, Wasser-, oder Holzgas entsprechend einem Energieäquivalent von 20 Megawatt oder mehr,- Ordnungsnummer 1.14.3 - insoweit ausschließlich regenerative oder nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz kommen
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas, soweit nicht von Ordnungsnummer 8.6 erfasst, mit einer Produktionskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr - Ordnungsnummer 1.15
- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas mit einer Verarbeitungskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr - Ordnungsnummer 1.16

B)
- Nebenanlagen (Wechselstromrichter, Transformatorenstation, Übergabestation, Schaltanlage),
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher)

C)
In räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Betrieben und Anlagen der Buchstaben A) und B)
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

C.2.2 Im **SO-E** sind **zulässig**:

A)
Vorhaben i. V. m. der Anlagenbeschreibung des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*), wobei sich die vollständige Beschreibung der Anlagenart aus dem Text der genannten Ordnungsnummer Ziffern ergibt:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Brennstoffen in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage, Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) - Ordnungsnummer 1.1. und 1.2 einschließlich Unternummern,
- Verbrennungsmotoranlagen oder Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen - Ordnungsnummern 1.4.1 und 1.4.2,
- Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 Kilovolt oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen - Ordnungsnummer 1.8,
- Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Brennstoffen als Kohle oder bituminösem Schiefer, insbesondere zur Erzeugung von Generator-, Wasser-, oder Holzgas entsprechend einem Energieäquivalent von 20 Megawatt oder mehr,- Ordnungsnummer 1.14.3 - insoweit ausschließlich regenerative oder nachwachsende Rohstoffe zum Einsatz kommen,
- Anlagen zur Erzeugung von Biogas, soweit nicht von Ordnungsnummer 8.6 erfasst, mit einer Produktionskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr - Ordnungsnummer 1.15,
- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas mit einer Verarbeitungskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr - Ordnungsnummer 1.16,
- Anlagen zum Brennen von Kalkstein, Magnesit oder Dolomit mit einer Produktionskapazität von 50 Tonnen oder mehr Branntkalk oder Magnesiumoxid je Tag - Ordnungsnummer 2.4.1.1 bzw. zum Brennen von Bauxit, Gips, Kieselgur, Quarzit oder Ton zu Schamotte - Ordnungsnummer 2.4.2
- Anlagen zur Herstellung von Stoffen oder Stoffgruppen durch chemische, biochemische oder biologische Umwandlung in industriellem Umfang, ausgenommen Anlagen zur Erzeugung oder Spaltung von Kernbrennstoffen oder zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe, zur Herstellung von
  - Kohlenwasserstoffen (lineare oder ringförmige, gesättigte oder ungesättigte, aliphatische oder aromatische) - Ordnungsnummer 4.1.1

  und
  - sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Carbonsäuren, Ester, Acetate, Ether, Peroxide, Epoxide, - Ordnungsnummer 4.1.2 - wenn dies zur Herstellung von Kraftstoffen aus regenerativen Eingangsstoffen dient

  sowie
  - Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen - Ordnungsnummer 4.1.12, wobei das zulässige Stoffportfolio auf die Gase H_2 und NH_3 beschränkt wird
- Anlagen zur biologischen Behandlung, soweit nicht durch Nummer 8.5 oder 8.7 erfasst,
  - von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch Nummer 8.6.3 erfasst - Ordnungsnummer 8.6.2 einschließlich Unternummern

  sowie
  - von Gülle, soweit die Behandlung ausschließlich zur Verwertung durch anaerobe Vergärung (Biogaserzeugung) erfolgt - Ordnungsnummer 8.6.3 einschließlich Unternummern
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen, soweit es sich um Gülle oder Gärreste handelt, mit einer Lagerkapazität von 6.500 Kubikmetern oder mehr - Ordnungsnummer 8.13
- Anlagen, die der Lagerung von Stoffen oder Gemischen, die bei einer Temperatur von 293,15 Kelvin und einem Standarddruck von 101,3 Kilopascal vollständig gasförmig vorliegen und dabei einen Explosionsbereich in Luft haben (entzündbare Gase), in Behältern oder von Erzeugnissen, die diese Stoffe oder Gemische z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher und Anlagen, die von Nummer 9.3 erfasst werden - Ordnungsnummer 9.1 einschließlich Unternummern
- Anlagen, die der Lagerung von Flüssigkeiten dienen, ausgenommen Anlagen, die von Nummer 9.3 erfasst werden - Ordnungsnummer 9.2 einschließlich Unternummern
- Anlagen, die der Lagerung von in der Stoffliste zu Nummer 9.3 (Anhang 2) genannten Stoffen Sauerstoff, Ammoniak und Wasserstoff - Ordnungsnummer 9.3 einschließlich Unternummern
- Anlagen zur Lagerung von Gülle oder Gärresten mit einer Lagerkapazität von 6.500 Kubikmetern oder mehr - Ordnungsnummer 9.36
- Anlagen, die der Lagerung von Erdöl, petrochemischen oder chemischen Stoffen oder Erzeugnissen dienen, ausgenommen Anlagen, die von den Nummern 9.1, 9.2 oder 9.3 erfasst werden, mit einem Fassungsvermögen von 25.000 Tonnen oder mehr - Ordnungsnummer 9.37
- Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen (ausgenommen Anlagen, die von Nummer 9.3 erfasst werden), zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25.000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können - Ordnungsnummer 9.11.2
- Eigenständig betriebene Anlagen zur Abscheidung von Kohlendioxid-Strömen aus nach den Nummern dieses Anhangs genehmigungsbedürftiger Anlagen des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) zum Zwecke der dauerhaften geologischen Speicherung soweit es sich um Anlagen nach Artikel 10 i.V.m. Anhang I der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) (Neufassung) (ABl. L 334 vom 17.12.2010, S. 17) handelt - Ordnungsnummer 10.4
- Prüfstände für oder mit Gasturbinen oder Triebwerken mit einer Feuerungswärmeleistung - Ordnungsnummer 10.15.2 mit Unternummern
- Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemittel von 3 Tonnen Ammoniak oder mehr - Ordnungsnummer 10.25

B)
- Kleinwindanlagen (mit einer Anlagengesamthöhe von bis zu 50 m Höhe)
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie wie Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Aufständerung / Montagetischen
- in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Kleinwindanlagen sowie Freiflächen-Photovoltaikanlagen: Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff - Ordnungsnummer 4.1.12 der Anlagenbeschreibung des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*)
- Nebenanlagen (Wechselstromrichter, Transformatorenstation, Übergabestation, Schaltanlage)
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher)

C)
In räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Betrieben und Anlagen der Buchstaben **A)** und **B)**
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude einschließlich Gebäuden und Anlagen zur Dokumentation, Forschung und Lehre im Bereich der Elektrotechnik und Metalltechnik sowie der Energietechnik bzw. der Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

C.2.3 Im **SO-E** können **ausnahmsweise**, in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Betrieben und Anlagen der Buchstaben A) und B) **zugelassen werden**:
Vorhaben i. V. m. der Anlagenbeschreibung des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*), wobei sich die vollständige Beschreibung der Anlagenart aus dem Text der genannten Ordnungsnummer Ziffern ergibt:
- Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen - Ordnungsnummer 8.5 einschließlich Unternummern
- Anlagen zur physikalisch-chemischen Behandlung, insbesondere zum Destillieren, Trocknen oder Verdampfen von nicht gefährlichen Abfällen - Ordnungsnummer 8.10.2 einschließlich Unternummern
- Anlagen zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, soweit diese für die Verbrennung oder Mitverbrennung vorbehandelt werden oder es sich um Schlacken oder Aschen handelt, von 50 Tonnen oder mehr je Tag - Ordnungsnummer 8.11.2.3
- Anlagen zur sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag - Ordnungsnummer 8.11.2.4
- Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch, soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr - Ordnungsnummer 8.12.2,
- Anlagen zum Lagern von Abfällen über einen Zeitraum von jeweils mehr als einem Jahr mit
  - einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 25.000 Tonnen oder mehr - Ordnungsnummer 8.14.2

  sowie
  - einer Aufnahmekapazität von weniger als 10 Tonnen je Tag und einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen bis weniger als 25.000 Tonnen, soweit es sich um nicht gefährliche Abfälle handelt - Ordnungsnummer 8.14.3.2

  sowie
  - einer Aufnahmekapazität von weniger als 10 Tonnen je Tag und einer Gesamtlagerkapazität von weniger als 150 Tonnen, soweit es sich um nicht gefährliche Abfälle handelt - Ordnungsnummer 8.14.3.3

Die Zulässigkeit der in **A) - C)** festgesetzten Anlagen gilt auch für die Unterschreitung der angegebenen maßgebenden Leistungsgrenze oder Anlagengröße und den Entfall der Genehmigungsbedürftigkeit nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*.

C.2.4 Im **SO-K** und und im **SO-E** sind **unzulässig**:
- Betriebe und Anlagen, die Klärschlamm entsprechend der Definition der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) NRW - MBl. NRW. 1995 S. 674 - in der gültigen Fassung erzeugen oder verarbeiten.
- Betriebe und Anlagen, die gefährliche Abfälle entsprechend der Definition der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) - Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379 - und der dazugehörigen Anlage (Abfallverzeichnis) in der jeweils gültigen Fassung erzeugen, verarbeiten oder lagern, es sei denn, es handelt sich um geringe Mengen, die in den zugelassenen Betrieben anfallen.
- Anlagen zur Erzeugung oder Spaltung von Kernbrennstoffen oder zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe - Ordnungsnummer 4.1
- Anlagen zur Herstellung von Stoffen oder Stoffgruppen durch chemische, biochemische oder biologische Umwandlung in industriellem Umfang zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen - Ordnungsnummer 4.1.12, wenn das Stoffportfolio Stoffe/Gase mit einem Gefahrenpotenzial (Chlorverbindungen wie Cl/2, HCl und COCl/2, weitere insbesondere inhalativ akut toxische Verbindungen auf der Basis von Fluor, Schwefel oder auch Stickstoff umfasst.

C.2.5 Für die Zulässigkeit der o. g. Art der Nutzungen in dem **SO-K** und **SO-E** gilt i. S. der besonderen Eigenschaft der betreffenden Betriebe und Anlagen nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO folgende Gliederung:

z.B. SO-1

I) Einhaltung der Abstände nach KAS-18 / Abstandserlass NRW
Innerhalb der mit SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5 gekennzeichneten Teilen des Sondergebietes sind Vorhaben
- als Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären nach den Empfehlungen für Abstände nach KAS-18 bzw.
- die den nachfolgenden Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW zuzuordnen sind, wie folgt **unzulässig**:

Gebiet	Leitfaden KAS-18	Abstandserlass NRW
	Empfehlungen für Abstände zwischen Betrieben und Anlagen (Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) - 11/2010 einschließlich Ergänzung vom 29.11.2018)	Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007
	Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen	
SO-1	Klasse I -IV (0 - 1.500 m)	Abstandsklasse I – VII (1.500 m – 100 m)
SO-2	Klasse II -IV (200 m -1.500 m)	Abstandsklasse I – VI (1.500 m – 200 m)
SO-3	Klasse II -IV (> 300 m - 1.500 m)	Abstandsklasse I – V (1.500 m – 300 m)
SO-4	Klasse III -IV (500 m - 1.500 m)	Abstandsklasse I – IV (1.500 m – 500 m)
SO-5	Klasse III -IV (500 m - 1.500 m)	Abstandsklasse I – III (1.500 m – 700 m)

Ausnahmsweise können Vorhaben zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
Es ist nachzuweisen, dass Emissionen nachweislich auf den Störgrad der Klasse / Abstandsklasse reduziert werden können.
Für Anlagentypen der Anlagenbeschreibung des Anhangs 1 der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV*) sind, sofern diese gleichzeitig einen Betriebsbereich nach StörfallV bzw. § 3 (5a) BImSchG bilden, in den jeweiligen Genehmigungsverfahren nach BImSchG jeweils mit Detailkenntnissen der angemessene Abstand/ Sicherheitsabstand im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu ermitteln. Über das Lagern hinaus kann ein Erzeugen und Verarbeiten von störfallrelevanten Abfällen (vgl. hierzu Leitfaden KAS-61) zugelassen werden, sofern eine Einzelfallbetrachtung mit Detailkenntnissen zur Ermittlung des angemessenen Abstands/Sicherheitsabstands durchgeführt wird. Der Nachweis ist im Anlagen-/ Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II) Einhaltung der Geruchkontigentierung
Innerhalb der mit SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5 gekennzeichneten Teilen des Sondergebietes sind Vorhaben zulässig, wenn deren Emissionen der Geruchskontingentierung der folgenden Tabelle entsprechen:

Fall Lage der fiktiven Emissionsquelle nach Ermittlung von Emissionskontingenten für Geruch (ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach,2023)	Geruchskontingent 10^6 Geruchseinheiten (GE) / Jahr (a)
Emissionsquelle auf der nördlich gelegenen Fläche unter Berücksichtigung der Kraftwerksgebäude	148920.000
Emissionsquelle auf der südlich gelegenen Fläche unter Berücksichtigung der Kraftwerksgebäude	113880.000
Emissionsquelle auf der nördlich gelegenen Fläche ohne Kraftwerksgebäude	131400.000
Emissionsquelle auf der südlich gelegenen Fläche ohne Kraftwerksgebäude	131400.000

Bei konkreten geruchsintensiven Vorhaben mit anderen Charakteristiken kann in den nachgelagerten Anlagengenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass von der Anlage ausgehende Geruchszusatzbelastung auf keiner Beurteilungsfläche in der nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung den gebietstypischen Geruchsimmissionswert gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7 der TA Luft überschreitet.

III) Einhaltung der Geräuschkontingentierung
Innerhalb der mit SO-1, SO-2, SO-3, SO-4, SO-5 gekennzeichneten Teilen des Sondergebietes sind Vorhaben zulässig, wenn deren Geräusche die folgenden, auf die jeweilige Fläche (TF) bezogenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Fläche TF-1: L_{EK} = 65 dB(A) / 40 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-2: L_{EK} = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-3: L_{EK} = 65 dB(A) / 48 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-4: L_{EK} = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-5: L_{EK} = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-6: L_{EK} = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-7: L_{EK} = 65 dB(A) / 60 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-8: L_{EK} = 65 dB(A) / 55 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-9: L_{EK} = 65 dB(A) / 35 dB(A) pro qm tags/nachts

Im Fall eines weiterhin aktiven Kraftwerkes sind die Teilflächen TF-3 bis TF-6 zusammenzufassen:
Fläche TF-1: L_{EK} = 65 dB(A) / 40 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-2: L_{EK} = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts
Flächen TF-3, TF-4, TF-5, TF-6: L_{EK} = 65 dB(A) / 48 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-7: L_{EK} = 65 dB(A) / 60 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-8: L_{EK} = 65 dB(A) / 55 dB(A) pro qm tags/nachts
Fläche TF-9: L_{EK} = 65 dB(A) / 35 dB(A) pro qm tags/nachts

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 01.11.2023, Az.: 8000 685 704 / 223 SST 067. Die Unterteilung des Sondergebietes in neun Teilflächen (TF-1 bis TF-9) siehe nachfolgende Darstellung:
(Anhang 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 01.11.2023, Az.: 8000 685 704 / 223 SST 067)

Für den Vollzug der L_{EK} im Anlagen- / Baugenehmigungsverfahren gilt: Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,K}$ zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

* Es gilt entsprechend der Rechtsgrundlagen die Fassung der Vierten Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist.

C.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von dem Orientierungswert von 0,8 der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO ist die Überschreitung für die Grundfläche der baulichen Anlagen bis zu 1,0 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

z.B. HBA 30,00 m — Höhe baulicher Anlagen (HBA)

Über die festgesetzten Höhen hinausgehende bauliche Anlagen können bis max. 150 m zugelassen werden, wenn das technische / betriebliche Erfordernis nachgewiesen wird (z.B. Kamine, Schornsteine).

41,5 m über NHN — Unterer Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird die in der Örtlichkeit bestehende Höhenlage im Bereich der Straßenverkehrsfläche B 482 "Jösser Höpen" mit einer Höhe von 42,00 m ü. NHN bestimmt (Höhe über Normalhöhennull). Die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (HBA) hat jeweils in der Gebäudemitte zu erfolgen.

Geländeauffüllungen in den privaten Baugrundstücken sind zum Hochwasser- und Überflutungsschutz zulässig. Auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird verwiesen.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass
- von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind,
- an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkbauwerke als Parkhäuser oder Parkpaletten zulässig. Pkw-Stellplätze, Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Zweirad-/Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Abwasser: Kläranlage

Brunnen — Wasser: Brunnen

RRB — Regenrückhaltebecken

Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu gestalten, um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen.
(siehe C.12 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

C.8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen, hier Ferngasleitung

Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) einschließlich Schutzstreifen und Maststandorte

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung / Hochspannungsfreileitung bzw. 380-kV-Freileitung / Hochspannungsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3,00 m oberhalb der entsprechenden NHN-Höhe (siehe Regelung zum unteren Bezugspunkt in C.3) erreichen.

Innerhalb der um die Maste der Hochspannungsfreileitung mit einem Radius von 15,00 m gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig. Die Maste sind durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.
Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Avacon GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Avacon GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Avacon GmbH als Netzbetreiber.

C.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

In der festgesetzten Grünfläche Fläche sind Fuß- und Radwege, die der Erschließung der Grünfläche sowie der Anbindung an das Umfeld dienen, allgemein zulässig, ohne dass hierfür eine lagegemäße Festsetzung getroffen wird. Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit einer wassergebundenen Decke zulässig.

C.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i. V. m. § 38 WHG und § 31 LWG NRW)

Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Graben / Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen
Graben
Gewässerrandstreifen

Innerhalb der festgesetzten Flächen beidseitig des Gewässers ist sicherzustellen, dass die Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante eingehalten werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten. Eine ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen kann vorgenommen werden. Eine Bepflanzung des „Riehebach" ist im Vorfeld mit der dem Wasserverband Weserniederung, dem Abwasserbetrieb der Stadt Petershagen und der unteren Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke einvernehmlich abzustimmen. Eine Unterbrechung der Bepflanzung zur Erreichbarkeit des Gewässers z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen ist zulässig. Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird. Hierzu gehören auch Fahrbahnen und nicht befestigte Stirnwände der Überfahrten über Gewässer, die nur als Zufahrten zu Grundstücken einzelner Grundeigentümer dienen.

C.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

C.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(A) Maßnahmenfläche A
Anlage und Pflege einer artenreicher Mähwiese mit
- Einsaat Regiosaatgut (Herkunftsgebiet 1 - Nordwestdeutsches Tiefland)
- Verzicht auf chemisch-synthetische Natrium-Düngung und Gülle, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung, erste Mahd ab 01.06.
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat

Anpflanzung Gehölze: Verwendung heimischer Baum- und Straucharten
Verhältnis Flächenanteil: Wiese 80 - 90 %, Gehölze 10 - 20 %

(B) Maßnahmenfläche B
Anlage und Pflege (Blumen)Wiese / Halbtrockenrasen:
- Einsaat Regiosaatgut (Herkunftsregion 2 - Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland)
- Samenanteil Kräuter min. 60 %
- Anteil Samen Raupenpflanzen Sonnenröschen-Bläuling min. 20 % (Gelbe Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*), Kleiner Storchschnabel, (*Geranium pusillum*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)),
- Verzicht auf jegliche Düngung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung, erste Mahd ab 15.06., max. 2 Schnitte/Jahr
- Abtransport des Mahdguts (ggf. nach 2 bis 4-tägiger Lagerung auf Fläche)
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat

Regenrückhaltebecken
Anlage und Pflege einer artenreicher Mähwiese mit
- Einsaat Regiosaatgut (Herkunftsregion 2 - Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland)
- Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- mit zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung, erste Mahd ab 01.06.
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat

Für Teile baulicher Anlagen gilt bei Neuerrichtung:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die zulässigen Gebäude der Art der Nutzung **C)**
- Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

gilt:

Fassadenbegrünung
Außenfassaden sind außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse und Werbeanlagen zu mindestens 30 % der Wandfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Von der Fassadenbegrünung kann im Westen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abgesehen werden, wenn im räumlichen Zusammenhang mit der Fassade die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bepflanzt sind.
Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

- Hopfen	Humulus lupulus
- Jelängerjelieber / Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
- Waldrebe	Clematis vitalba
- Wilder Wein	Vitis vinifera subsp. sylvestris

Dachbegrünung
Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m2/ sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss mind. 6 cm betragen. Bei der Dachfläche sind Flächen für nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen) nicht zu berücksichtigen.

Stellplatz-Materialien
Sofern vor dem Hintergrund der potenziellen Bodenbelastung in dem Plangebiet keine Bedenken bestehen, sind die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
Für die Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gilt folgende Vorschlagsliste (trittfeste Pflanzen bei Rasengittersteinen):

- Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
- Sandthymian	Thymus serpyllum
- Gänseblümchen	Bellis perennis
- Rasen / Gras	Poales
- Römische Kam	Chamaemelum nobil

Stellplatz-Bepflanzung
Für je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mind. 4,00 m² zu pflanzen. Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baums darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen. Die Pflanzung ist jeweils innerhalb der Stellplatzanlage selbst vorzunehmen.
Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

- Eberesche	Sorbus accuparia
- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
- Winterlinde	Tilia cordata
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Weißdorn	Crataegus monogyna

Hinweis: Die Regelung gilt für offene Parkplätze unter Berücksichtigung des § 8 (2) BauO NRW.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [...] sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Fläche im Norden des Plangebietes (südlich Jösser Bruchweg) sind ergänzende Anpflanzungen zur Entwicklung eines Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteil 70 - 90 % vorzunehmen, soweit dieses den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes nicht entgegensteht.

C.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Open Grid Europe GmbH (OGE), Westnetz GmbH Spezialservice Gas sowie der PLEDOC zu belastende Flächen
- Ferngasleitung, Erdgashochdruckleitung mit Begleitkabel -

Hinweis:
Der tatsächlich grundbuchrechtlich gesicherte Schutzstreifen kann ggf. von den o. g. Angaben abweichen. Der Schutzstreifen schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Die Erdgasleitung muss jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben. Waldbestände und Einzelbäume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,00 m Höhe darf in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.
Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder einem Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden. Das Geländeniveau darf nur unwesentlich verändert werden (+/- 0,20 m). Das Befahren der Versorgungsleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung der Open Grid Europe GmbH (OGE), der Westnetz GmbH Spezialservice Gas sowie der PLEDOC nicht erlaubt.
Das Geländeniveau im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlage ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache durchgeführt werden.
Gewässerkreuzungen im Bereich der Versorgungsanlage sind technisch so auszuführen, dass zwischen Grabensohle und dem Rohrscheitel der Versorgungsanlage ein Mindestabstand von 1 m nicht unterschritten wird. Dieser Abstand ist ggf. durch den Einbau von Betonhalbschalen, Wasserbausteinen o. ä. dauerhaft zu gewährleisten.
Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

GFL 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Avacon Netz GmbH zu belastende Flächen - 110-kV-Hochspannungserdkabel -

Hinweis:
Innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener 110-kV-Hochspannungserdkabel dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird für alle Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Telekommunikationslinien / Fernmeldeleitungen / Nachrichtenkabel / Steuerkabel festgesetzt.

Hinweis:
Die Telekommunikationslinien / Fernmeldeleitungen / Nachrichtenkabel/ Steuerkabel haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Innerhalb des Plangebietes wird für alle Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung ist durch Baulast-Eintragung zu sichern. Bei einer Kanalverlegung in den Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten der Stadt Petershagen für öffentliche Abwasseranlagen sowie die Wasserversorgung erforderlich. Die abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.

C.14 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von nutzungsbedingten Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen nicht zu berücksichtigen.
Als geeignete Dachfläche gilt bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche, bei allen geneigten Dachflächen die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 15° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten Dachflächen.
Als für eine Solarenergienutzung ungeeignete Dachflächen gelten solche, bei denen eine Modulverschattung bzw. eine standortbedingte Verschattung durch angrenzende Gebäude aber auch durch Hindernisse auf dem Dach z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen) auftritt.
Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von o.g. Gebäudeeinrichtungen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO.

C.15 Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Altlastenflächen: 3619-42 AB „Kraftwerk"
3619-41 AB „Kraftwerk Heyden"

C.16 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Folienteich mit Röhrichtbestand
(geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG)

Bahnanlagen — in den Straßenverkehrsflächen
in dem Sondergebiet

H — Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen

Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) (§ 9 FStrG) - Jösser Höpen / B 482

Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) (§ 9 (2) FStrG) - Jösser Höpen / B 482

In der Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG):
- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit" des Verkehrs auf der B 482 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehrinnerhalb des Baugebietes, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit" des Verkehrs auf der B 482 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur B 482 einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

C.17 Überschwemmungsgebiete nach § 9 (6a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 (4) WHG die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.
Gemäß § 78 (5) WHG können bauliche Anlagen davon abweichend genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Gem. § 78a (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, neben der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, u. a. folgende Handlungen untersagt bzw. bedürfen einer Zulassung durch die zuständige Wasserbehörde:
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 (1) Satz 1 Nr. 6 und § 75 (2) entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

C.18 Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 (1) und (2) BauGB

Ausnahmen
Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.

Befreiungen
Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Petershagen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

C.19 Artenschutzrechtliche Auflagen

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

Anlage und Sicherung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (cef-Maßnahmen):
- Nachtigall: Betroffenheit von zwei Brutplätzen, Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Entwicklung und Optimierung von strukturreichen, dichten Gehölzbeständen auf unmittelbar südlich angrenzender Fläche, Flur 21, Flurstück 188
- Rauchschwalbe: Betroffenheit von mind. acht Brutplätzen, Schaffung von mind. 16 Nisthilfen (Verhältnis 1:2); Bereitstellung eines Schwalbenhauses innerhalb der Fläche „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Sturmmöwe: Betroffenheit von zwei Brutplätzen, Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Entwicklung störungsfreien Bereichen mit mind. 2 Brutflößen in einer Größe von ca. 20 m² - 25 m² und einem Mindestabstand von ca. 40 m - 50 m zur Uferkante im Bereich eines ehemaligen Baggersees / Altteiches, Gemarkung Windheim, Fluren 13 und 15
- Teichrohrsänger: Betroffenheit von einem Brutplatze, Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Entwicklung von Schilfröhricht, mind. 200 m² pro Revier, innerhalb der Fläche „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Turmfalke: Betroffenheit von einem Brutplatz, Schaffung von Nistmöglichkeiten durch das Bereitstellen von drei Nisthilfen, innerhalb des Plangebiets an Neubauten
- Wanderfalke: Betroffenheit von einem Brutplatz, Schaffung von Nistmöglichkeiten durch das Bereitstellen von drei Nisthilfen, innerhalb des Plangebiets an Neubauten

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die Maßnahmen:

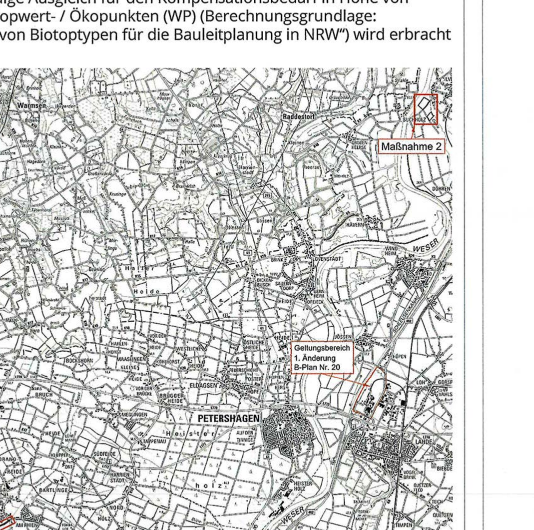
- Bauzeitenregelung - Rodungs- und Abbrucharbeiten Fledermäuse
  Durchführung Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März. Eine Fällung bzw. Rodung oder der Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November ist nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Abbruchabreiten ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten erst nach Ausflug der Tiere zu beginnen bzw. die entsprechende Struktur zu verschließen oder in sonstiger Weise unbrauchbar zu machen.
- Bauzeitenregelung - Rodungs- und Abbrucharbeiten Vögel
  Abbruch- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sind Abbruch- und Rodungsarbeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, sind unmittelbar vor Beginn der Abbruch - / Rodungsarbeiten betroffene Flächen durch eine fachkundige Person auf einen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren und freizugeben. Zudem ist zuvor eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
- Bauzeitenregelung - allgemeine Bauzeitenbeschränkung
  Zur Vermeidung von Brutaufgaben sind Bautätigkeiten innerhalb der als sensibel zu betrachtenden, artspezifischen Nahbereichen innerhalb der Brutzeit zu unterlassen.
  Sind Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit sowie des relevanten Bereichs unbedingt notwendig, sind diese durch eine fachkundige Person zu begleiten, die die Gefahr einer tatsächlichen Brutaufgabe in Abhängigkeit der vorgesehenen Bauarbeiten beurteilt und ggf. freigibt. Zudem ist zuvor eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Art	Sensibler Wirkbereich	Brutzeit
Teichrohrsänger	10 m (um Folienteich)	Ende Mai bis Ende August
Sturmmöwe	200 m	Ende April bis Ende Juli
Turmfalke	100 m	Anfang April bis Ende Juli
Wanderfalke	200 m	Mitte März bis Anfang August
Mäusebussard	100 m	Anfang April bis Mitte Juli

- Minderung des Risikos von Vogelschlag an Glasfassaden
  Glasfassaden sind so zu gestalten, dass einerseits Reflexionen nicht zu einer Spiegelung des Himmels oder der naturnahen Umgebung führen und andererseits keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Es empfiehlt sich primär, auf großflächige Glasfassaden zu verzichten. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörpern zu ermöglichen, können z. B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Sollten dennoch großflächige Glasflächen zur Gestaltung der Fassaden verwendet werden, so kann durch die Wahl der Materialien (z. B. entspiegelt und halbtransparent bzw. undurchsichtig oder Vogelschutzglas), durch die Konstruktionsweise (z. B. Lamellen vor Glasfassaden, Brise-Soleil) oder durch das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren / folieren), kann das Risiko des Vogelschlags minimiert werden.
- Vermeidung von Lichtemissionen
  Vermeidung von dauerhafter nächtlicher Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten. Ausrichtung von Lichtquellen auf die zu beleuchtenden Flächen unter Verwendung von Leuchtmitteln mit angepasster Lichttemperatur.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

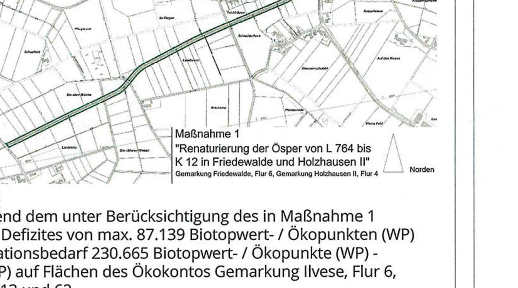
Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Der notwendige Ausgleich für den Kompensationsbedarf in Höhe von 230.665 Biotopwert- / Ökopunkten (WP) (Berechnungsgrundlage: „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW") wird erbracht durch:



Maßnahme 1
Auf der Sammelausgleichfläche „Renaturierung der Ösper von L 764 bis K 12 in Friedewalde und Holzhausen II" in der Gemarkung Friedewalde, Flur 6, Gemarkung Holzhausen II, Flur 4 innerhalb des dargestellten / umgrenzten Entwicklungskorridors.

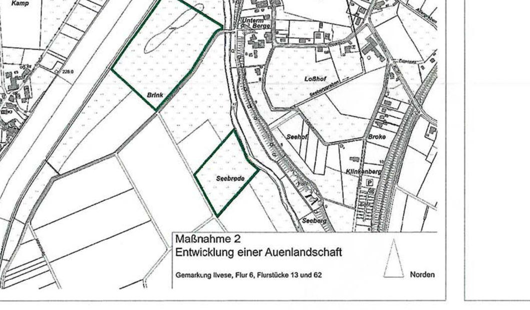
Maßnahme:
naturnahe Gewässerentwicklung im Entwicklungskorridor der Ösper in einer maximalen Entwicklungsbreite von max. rd. 30 Metern mit
- Herstellung der Durchgängigkeit, um das Durchwandern des Gewässers für Fischarten (z.B. Brasse und Aal) zu ermöglichen.
- Herstellung eines naturähnlichen Querprofils mit Verringerung der Profiltiefe, Vergrößerung der Sohlbreite sowie einer ausgeprägten Breiten- und Tiefenvarianz, um Mikrohabitate für spezialisierte Arten (z.B. Eintags-, Stein- und Köcherfliegen) zu schaffen bzw. zu verbessern.
- Erhöhung der Substrat- und Strömungsdiversität (z.B. für die Leitart Steinbeißer und einige Arten des Makrozoobenthos (z.B. Köcherfliegen)).
- Bessere Vernetzung mit der Aue (Ausuferung ermöglichen), Schaffung besonderer Auenstrukturen und Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation
- Initiierung und Förderung eines eigendynamischen, sich verändernden Gewässerverlaufs

Erzielbare Biotopwert- / Ökopunkte (WP): 143.526 WP (ohne Berücksichtigung eines erhöhten Faktors für die Uferbereiche) bis ca. 233.194 WP (mit Berücksichtigung eines Faktors 1,5 für die Uferbereiche).
Die mit der Umsetzung der Maßnahme erreichten Ökowertpunkte dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen".



Maßnahme 2
Entsprechend dem unter Berücksichtigung des in Maßnahme 1 möglichen Defizites von max. 87.139 Biotopwert- / Ökopunkten (WP) (Kompensationsbedarf 230.665 Biotopwert- / Ökopunkte (WP) - 143.526 WP) auf Flächen des Ökokontos Gemarkung Ilvese, Flur 6, Flurstücke 13 und 62,
Verfügbare Fläche als Ökokonto: Gesamtfläche der Flurstücke: 77.784 m² mit 311.136 Ökopunkten (WP).

Maßnahme:
Innerhalb dieser Flächen werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt: Entwicklung einer Auenlandschaft
Die Stadt Petershagen erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf max. 87.139 Biotopwert- / Ökopunkte (WP) bzw. Ökoquadratmeter aus dem Ökokonto von dem Eigentümer des Ökokontos. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die notwendige dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch.
Nach der Einbuchung auf das Ökokonto stehen die aus der ökologischen Aufwertung resultierenden Ökopunkte bzw. -quadratmeter zur Verfügung und werden beim Kreis Minden-Lübbecke im entsprechenden Kataster geführt und verwaltet.
Die von der Stadt Petershagen erworbenen Biotopwert- / Ökopunkte (WP) bzw. Ökoquadratmeter aus dem Ökokonto dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen".



2	vorhandene Bebauung	Gemarkung Lahde Flur 17	Gemarkungs-/Flurbezeichnung
102	Flurstücksnummer		Grenze der Flur
	vorhandene Flurstücksgrenze		Gemarkungsgrenze
5,0	Maßzahl in Meter		Brückenbauwerk

Gaszuleitung Sondergebiet mit beidseitigem 5 m breiten Schutzstreifen

Hinweis:
Das Geländeniveau im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlage ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache durchgeführt werden.
Gewässerkreuzungen im Bereich der Versorgungsanlage sind technisch so auszuführen, dass zwischen Grabensohle und dem Rohrscheitel der Versorgungsanlage ein Mindestabstand von 1 m nicht unterschritten wird. Dieser Abstand ist ggf. durch den Einbau von Betonhalbschalen, Wasserbausteinen o. ä. dauerhaft zu gewährleisten.
Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

Sichtdreieck (110 m Schenkellänge)
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten

Bodenbelastung
Im gesamten Plangebiet ist mit Altablagerungen und Altlasten zu rechnen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) zu verständigen.

Versickerung von Niederschlagswasser
Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenabflüssen sind vor dem Hintergrund der potenziellen Bodenbelastung zu prüfen und Retentionsraum zu schaffen, um den maximalen Drosselabfluss (170 l/s) zum Vorfluter sowie die zulässige stoffliche Belastung des Vorfluters durch (dezentrale) Niederschlagswasserbehandlung, sofern erforderlich, sicherzustellen.

Bodenkundliche Baubegleitung
Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Bodenaushub
Wenn bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Plangebietes Bodenaushub wiederverwertet werden soll, unterliegt die Untersuchung und Verwertung hierbei der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. bei Überschreitungen der Materialwerte der Deponieverordnung (DepV).

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

Kampfmittelfunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Bodendenkmalschutz
Die vorgesehenen Bodeneingriffe berühren ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 27 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.
Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme als Sondierung der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.
Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein-, die Flächen fachgerecht ausgraben.
Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen empfehlen wir daher, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8963, Fax 0251/591-8989 frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen.
Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.
Die Rechtskraft des Bebauungsplanes und die „Bebauungsmöglichkeit" der Grundstücke gilt unbeschadet, sofern die Untere bzw. Obere Denkmalbehörde diesem o.g. Vorgehen zur Durchführung der Sondierung / des Oberbodenabtrags zum Zeitpunkt nach Abschluss der Veröffentlichungsfrist gem. § 3 Absatz 2 BauGB im Bauleitplanverfahren nicht ausdrücklich widersprochen haben und den Hinweisen bzgl. der Bodendenkmaleigenschaft ausreichend im Vorfeld der geplanten Maßnahme nachgekommen wird.

Brauchwasser
Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasser- anlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Gebäude verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Geruchsimmissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise landwirtschaftlich geprägte Geruchs- immissionen in dem Plangebiet wahrnehmbar sind.

Starkregen
Räume unterhalb der Erdgeschossfußböden sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/ Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018). Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.
Für Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung sind die Vorgaben der TRAS 310 („Vorkehrungen und Maßnahmen wegen der Gefahrenquellen Niederschläge und Hochwasser" in der Fassung der Bekanntmachung einer sicherheitstechnischen Regel der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Berlin vom 30.09.2022) hinsichtlich der Gefahrenquellen Starkregen und Hochwasser zu beachten.

Berücksichtigung des Verkehrslärms im Rahmen des Arbeitsstättenschutzes
In den Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärm 66 - 70 dB(A) (für Büros), sollen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Lärm öffentlicher Verkehrsflächen/-anlagen abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Lärm öffentlicher Verkehrsflächen/-anlagen abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Fassadenfarbe
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne.

Normen / Richtlinien
Die DIN-Normen und Richtlinien sowie der Abstandserlass NRW können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die DIN-Norm 45691:2006 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

Planungsbüro

Drees & Huesmann Planer
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Vennhofallee 97, D-33689 Bielefeld, fon +49 5205 7298-0, fax +49 5205 7298-22, info@dhp-sennestadt.de, www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, den 06.01.2025

Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster: 10.05.2023

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag
Minden, den 08.01.2025

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich am 12.01.2023 bekannt gemacht worden.

Petershagen, den 09.01.2025
(Breves)
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat am 05.03.2024 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 12.02.2024 unter Fristsetzung bis zum 15.03.2024 stattgefunden.

Petershagen, den 09.01.2025
(Breves)
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet / Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen" zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurde am 30.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung wurden vom 02.09.2024 bis 07.10.2024 gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2024 unter Fristsetzung bis zum 07.10.2024.

Petershagen, den 09.01.2025
(Breves)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Petershagen hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen" in seiner Sitzung am 19.12.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB beigefügt.

Petershagen, den 09.01.2025
(Breves)
Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 19.12.2024 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) bis (3) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Petershagen, den 10.01.2025
(Breves)
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Dieser Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Dieser Plan wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Petershagen, den 17.03.2025
(Breves)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen" sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes

  und/oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Petershagen, den

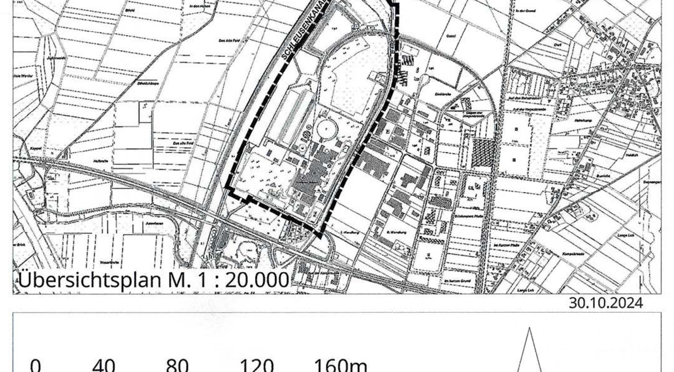
....
(Breves)
Bürgermeister

Stadt Petershagen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kraftwerk Heyden in den Ortschaften Lahde und Jössen"

A.2 Textblatt

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 20.000

30.10.2024

0 40 80 120 160m

Maßstab im Original 1 : 2.000

Norden

Drees & Huesmann Planer
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Vennhofallee 97, D-33689 Bielefeld, fon +49 5205 7298-0, fax +49 5205 7298-22, info@dhp-sennestadt.de, www.dhp-sennestadt.de