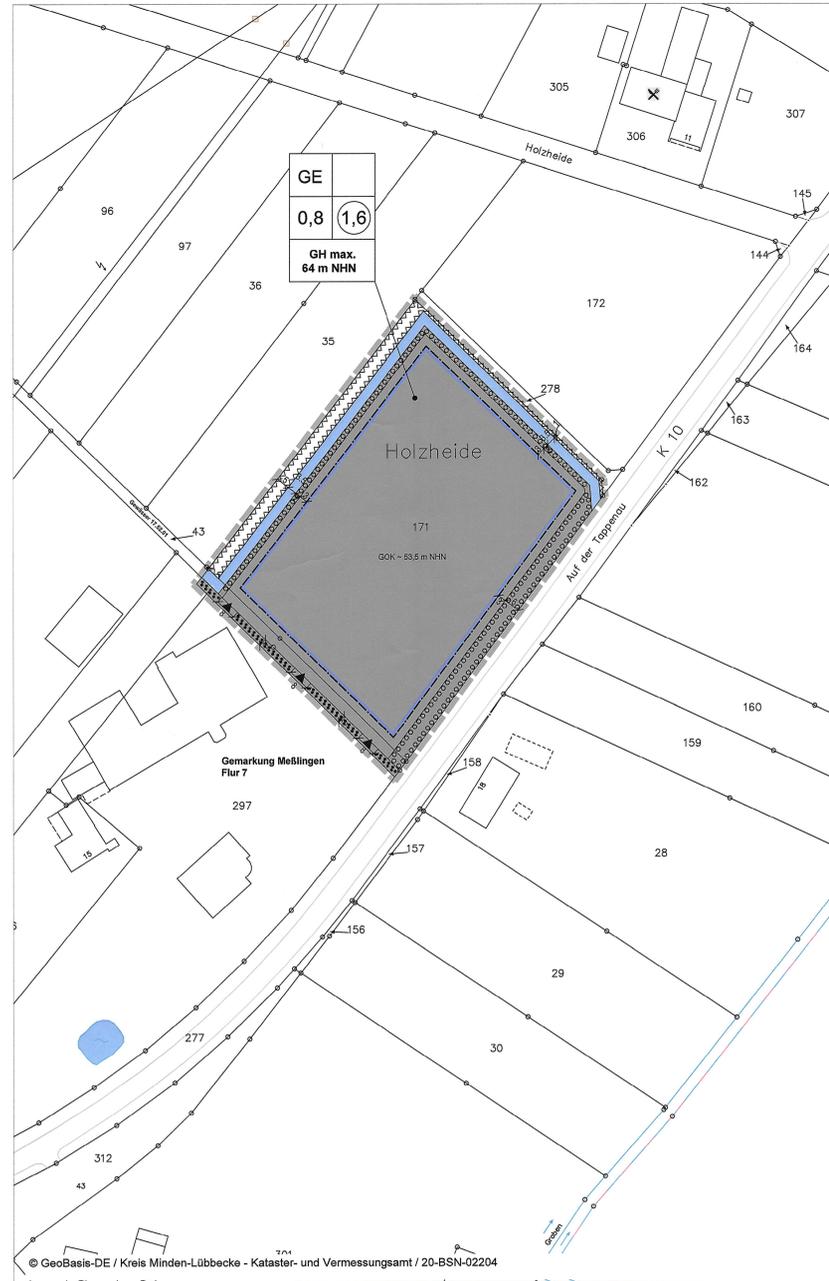


**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 1.000



**TEIL B
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

M 1 : 1.000



**TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
1,6 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
max. Gebäudehöhe über NHN (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

Ein- und Ausfahrten

5. Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB)

Wasserflächen (Umlegung Gewässer Nr. 17.52.01)

6. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -Gewässerrandstreifen- (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW)

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bemaßung in Meter

Natürliche Geländeoberkante in m NNN (nachrichtliche Darstellung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 8 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgeläude.

Die gem. § 8 (2) Nr. 3 u. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

sowie die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungstätten

sind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von 64 m NNN begrenzt. Als Gebäudehöhe wird die höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung; z.B. Attika) definiert.

(2) Die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche, untergeordnete technische Anlagen (techn. Gebäudeausrüstung) bis 3 m überschritten werden.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein Strauch oder Baum zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens zehn verschiedene Arten zu pflanzen. Der Anteil von Baumpflanzungen muss 10% betragen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm, Sträucher: Str. 2x verpflanzt, 80-100 cm. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Bäume:

- Spitzahorn
- Birke
- Hainbuche
- Buche
- Feldahorn
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde
- Erl
- Weide

Sträucher:

- Feldahorn
- Roter Hartriegel
- Hassel
- Weißdorn
- Pfaffenhut
- Schwarzdorn
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Schneeball
- Faulbaum
- Fléx
- Wacholder

Acer campestre

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Rhamnus frangula
- Ilex aquifolium
- Juniperus communis

(2) Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten. Bei Ausfall sind Anpflanzungen entsprechend (1) vorzunehmen.

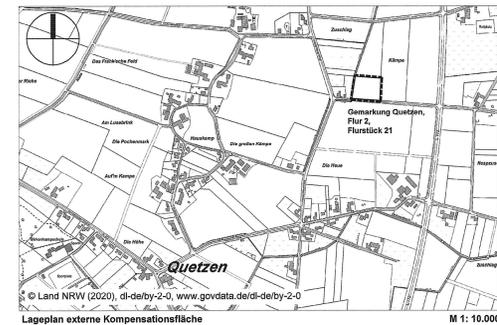
(3) Die unter (1) festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG)

In den festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

§ 5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des entstehenden naturschutzfachlichen Kompensationsdefizites ist in der Gemarkung Quetzen, Flur 2, Flurstück 21 durch die Anlage von Wiesen, Baumpflanzungen und Gewässerstrukturen herzustellen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des VB-Plans Nr. V 9.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind zulässig:
- bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über der Ortgang / Attika hinausgehen und
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden.
(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Abstand von 5 m zur Kreisstraße K 10 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

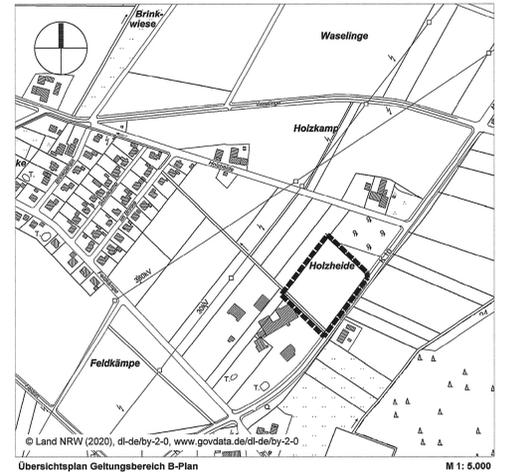
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 85 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgegenschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52102-39; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wlw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber dem Eigentümer oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL - Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL - Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentpeter Str. 235, 48161 Münster, Tel.: 0251 501-6016, Fax: 0251 501-6098; E-Mail: palaeontologie@wlw.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58069 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel. 02531982-2281) zu verständigen.

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 nach DIN 19639). 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.



Stadt Petershagen

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Petershagen, den 05.04.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 25.02.2021 unter Fristsetzung bis zum 31.03.2021 durchgeführt.</p> <p>Petershagen, den 05.04.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen" nach Prüfung 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 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 20.10.2023.</p> <p>Petershagen, den 05.04.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Petershagen hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 19.03.2024 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB beigelegt.</p> <p>Petershagen, den 05.04.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass diese 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 19.03.2024 übereinstimmt.</p> <p>Ausgefertigt: Petershagen, den 05.04.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>
<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen" in Kraft.</p> <p>Petershagen, den 23.05.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Petershagen, den 22.05.2024</p> <p>Bürgermeister (Breves)</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:</p> <p>stadtplanung ohr schramme Dipl.-Ing. Stadtplanung AKW / SBT Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 mail: schramme@o-neun.de</p> <p>Minden, den 20.03.2024</p> <p>Planverfasser (Schramme)</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 13.10.2020) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>Minden, den 04.04.2024</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Legenplan externe Kompensationsfläche</p> <p>M 1: 10.000</p>

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 "Gewerbegebiet Meßlingen"

Satzungsausfertigung

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