



Die Aufstellung dieser Satzung ist gemäß § 34 (4) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB durch den Rat der Stadt Petershagen vom 30.11.2017 beschlossen worden.

Petershagen, den 05.11.18

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Bürgerversammlung am 25.06.2018 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.06.2018 bis 13.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Petershagen, den 05.11.18

Diese Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) vom Rat der Stadt Petershagen am 04.10.2018 beschlossen worden.

Petershagen, den 05.11.18

Gemäß § 10 (3) BauGB sind Ort und Zeit der Auslegung des Planes mit Satzungstext und Begründung am 02.11.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung liegt ab dem 02.11.2018 zu jedermanns Einsicht bereit. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Petershagen, den 05.11.18

(Signatures and official seals of the Mayor and Council members)

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

— Grenze der Innenbereichssatzung

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Zulässig sind in dem Satzungsgebiet:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 5 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. § 5 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 5 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 5 (2) Ziffer 8 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 5 (3) BauNVO.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

TH 5,00m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

FH 9,50m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Hinweise:
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Brunsfeld). Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

C.3 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

○ offene Bauweise
 △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Rückhaltung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen
Das auf den jeweiligen Baugrundstücken des MD - Gebietes durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückhalten oder zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Anlage (Bsp. Zisternen, Sickermulde) vorzuhalten. Der gedrosselte Ablauf darf den natürlichen Ablauf nicht überschreiten.

C.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 3.017 Wertpunkten wird gem. § 9 (1a) BauGB auf dem Flurstück Nr. 17 in der Flur 11, Gemarkung Friedewalde vorgenommen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Auf Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sind heimische Sträucher und Heister der Qualität Str. 2xv 60-100 mit einem Mindestpflanzabstand von 1,50 m als einreihige Hecke zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind Feldahorn, Weißdorn, Vogelbeere, Hainbuche, Schlehe, Holunder, Hundsrose, Hasel, Faulbaum, Hartriegel, Liguster und Pfaffenhütchen.

Artenliste für die Pflanzung mittelkroniger Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Morus alba	Maulbeeraum
Prunus padus	Traubenkirsche

Zulässig sind außerdem regionaltypische hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge, Pflaume).

Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen
Pro angefangene 170 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ist ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 10 - 15 m, Ø 10 - 12 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

D. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

z.B. Maßzahl (In m)

----- mögliche Grundstückseinteilung

Dachform, Dachneigung und Dachfarbe:
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° in den Farbönen rot, rotbraun und braun zulässig.

Freiflächengestaltung / Gestaltung von Einfriedungen
Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,00 m über Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Straße "Brunsfeld", gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus. Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Latung (Staketenzäune) oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Vorgartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den zugewandten Baugrenzen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die Flächen für zulässige Stellplätze.

E. Hinweise zum Planinhalt

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen (Untere Denkmalbehörde) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8963, Email: lwlarchaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es wird auf die konkreten Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW hingewiesen. Dieser Hinweis betrifft die dort geregelten Abstandsvorschriften gegenüber landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß §§ 41 - 43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 und 6 m.
Es wird als bekannt vorausgesetzt, dass aus dem Umfeld heraus einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten auftreten können. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Diese sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht immer zu vermeiden, führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Stadt Petershagen
Ortsteil Friedewalde

Satzung
"Friedewalde-Brunsfeld"
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees Huesmann
Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

31.08.2018 Te