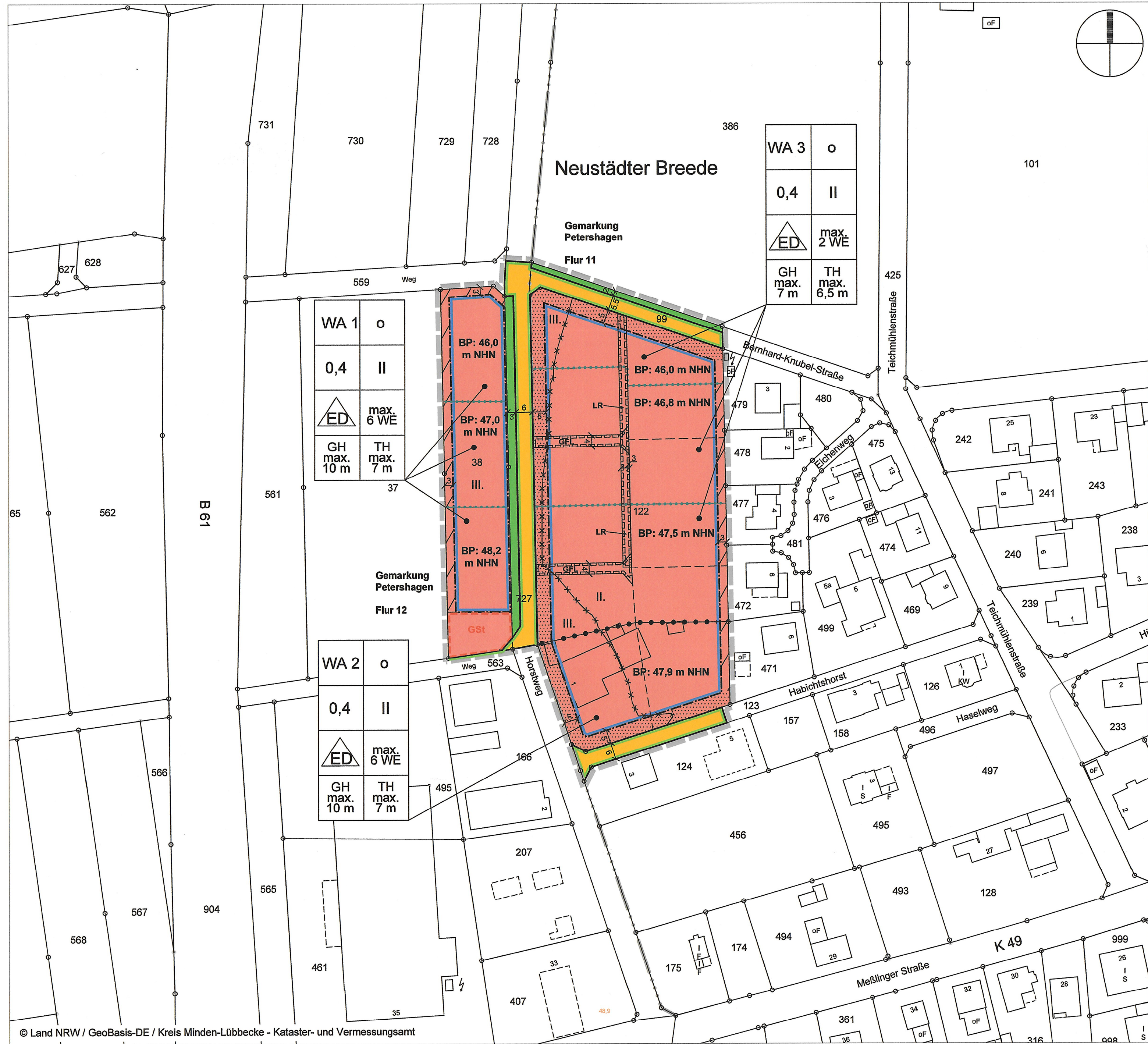
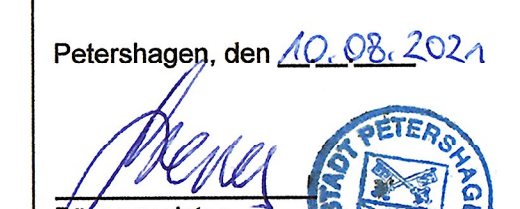
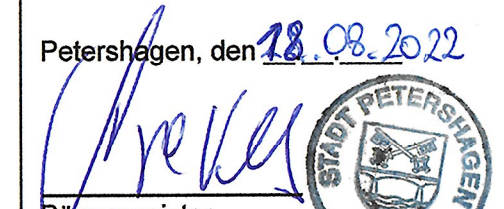
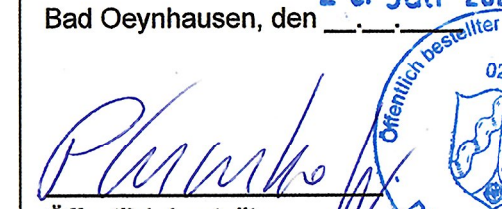


TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000

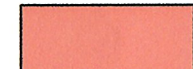
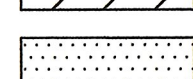


Verfahrensvermerke

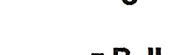
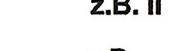
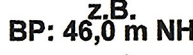
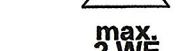
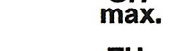
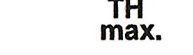
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 16.11.2020 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.04.2020 durchgeführt. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst der vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2021. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Petershagen am 22.06.2021 als Satzung beschlossen worden. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigelegt. Petershagen, den 22.07.2021  Bürgermeister	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B "Meßlinger Straße - Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit dem Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 22.06.2021 übereinstimmt. Ausgefertigt: 23.07.2021  Bürgermeister
Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 09.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B "Meßlinger Straße - Nord" in Kraft getreten. Petershagen, den 10.08.2021  Bürgermeister	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Petershagen, den 18.08.2022  Bürgermeister	Planverfasser Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch:  Minden, den 08.08.2021  Planverfasser (Schramme, Dipl.-Ing.)	Plangrundlage Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 07.04.2021 überein. Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist. 20. Juli 2021 Bad Oeynhausen, den 20.07.2021  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
-  Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - Vorgärten - (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

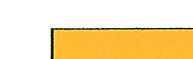
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

-  0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
-  II offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
-  z.B. II max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
-  BP: 46,0 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
-  ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO)
-  WE max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
-  GH max. max. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
-  TH max. max. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
-  Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

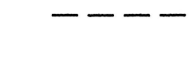
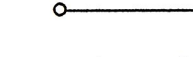
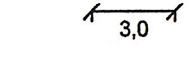
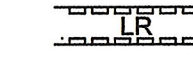
3. Grünordnerische Festsetzungen

-  Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Straßenseitengraben

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

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

5. Sonstige Planzeichen

-  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter
-  Grenze der Flur
-  vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Bemaßung in Meter
-  mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
-  mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
-  Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
-  Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1, jeweils höherer Wert beim Vergleich Tag/Nacht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
sind nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze -Vorgärten- (gemäß §§ 12 (1), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten- sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
(3) Für die Erschließung ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb des WA-Gebietes sind je Baugrundstück 2 hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, 3vv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Begründung enthält eine Pflanzliste mit empfohlenen Arten.
(2) Die unter (1) genannten Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung bzw. Einreichung der Baugenehmigung anzulegen.
(3) Das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) ist zu berücksichtigen.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN maßgebend.
(2) Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert, bei Nichtvolgeschossen der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Nichtvolgeschosses.
(3) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung - z.B. Altkä) definiert.

§ 6 Immissionschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Außenräumen und Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büro Räume und Ähnliches	erf. R _{w,ges} = 30 dB erf. R _{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büro Räume und Ähnliches	erf. R _{w,ges} = 35 dB erf. R _{w,ges} = 30 dB

Weiterhin sind für Schlafräume in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schalltechnische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärms gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 1B "Meßlinger Straße - Nord".

§ 2 Dachgestaltung
(1) Im Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden nur mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° oder als Flachdach zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Hauptgebäude mit Flachdächern sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
(2) Für die Dachdeckung geeigneter Dächer ist die Verwendung glänzender oder glasierter Dachziegel mit Ausnahme seidenmatter, engobierter Dachziegel unzulässig. Dachdeckungen für geeignete Dächer sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig.
(3) Giebeln müssen 2,0 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Fladermausgauben sind unzulässig. Bei Doppeltüren sind durchgehende Giebeln nicht zulässig. Der Giebelabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mind. 1,0 m betragen.

§ 3 Fassadengestaltung
(1) Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettschicht zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffmischungen (z.B. Klinker- oder Fachwerkmischungen).
(2) Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
(3) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden mit Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig. Darüber hinaus sind Putzfassaden in den für Verblendmauerwerk genannten Farbgebungen und in den Farbtönen weiß bis weiß-grau, sowie in sand und gelblich/ocker zulässig.

§ 4 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauer auszuführen.

§ 5 Vorgärten
Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Split- und Schottergärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 10 BauO NRW 2018 sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 2018 nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schorn sowie Einzelzeichen darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisbilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

§ 7 Erforderliche Stellplätze
Im Plangebiet sind je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die im Bereich des VA 1 herzustellenden Gemeinschaftsstellplätze können hierauf angerechnet werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

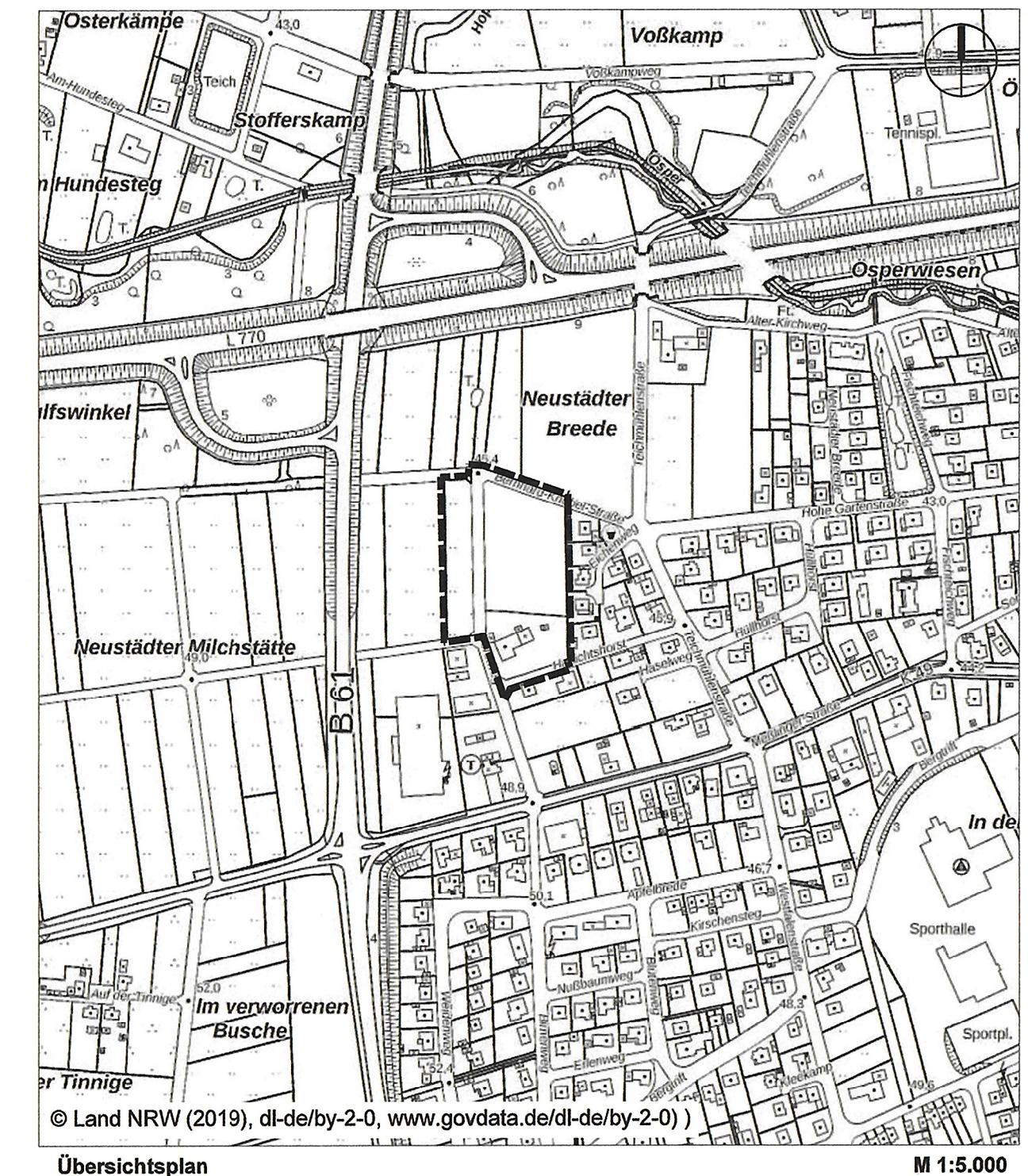
HINWEISE

Bodenkernalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

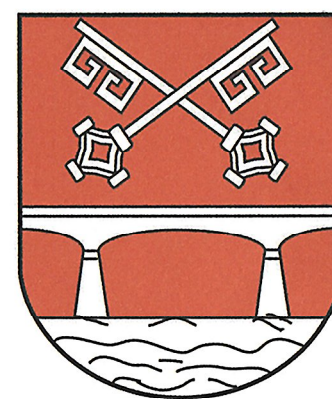
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58098 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel. 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen
Gem. §§ 38 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

Immissionschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 6 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 18.11.2019, Projektnummer 55331501, bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.



Stadt
Petershagen



5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1B
"Meßlinger Straße - Nord"

gem. § 13b BauGB

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).