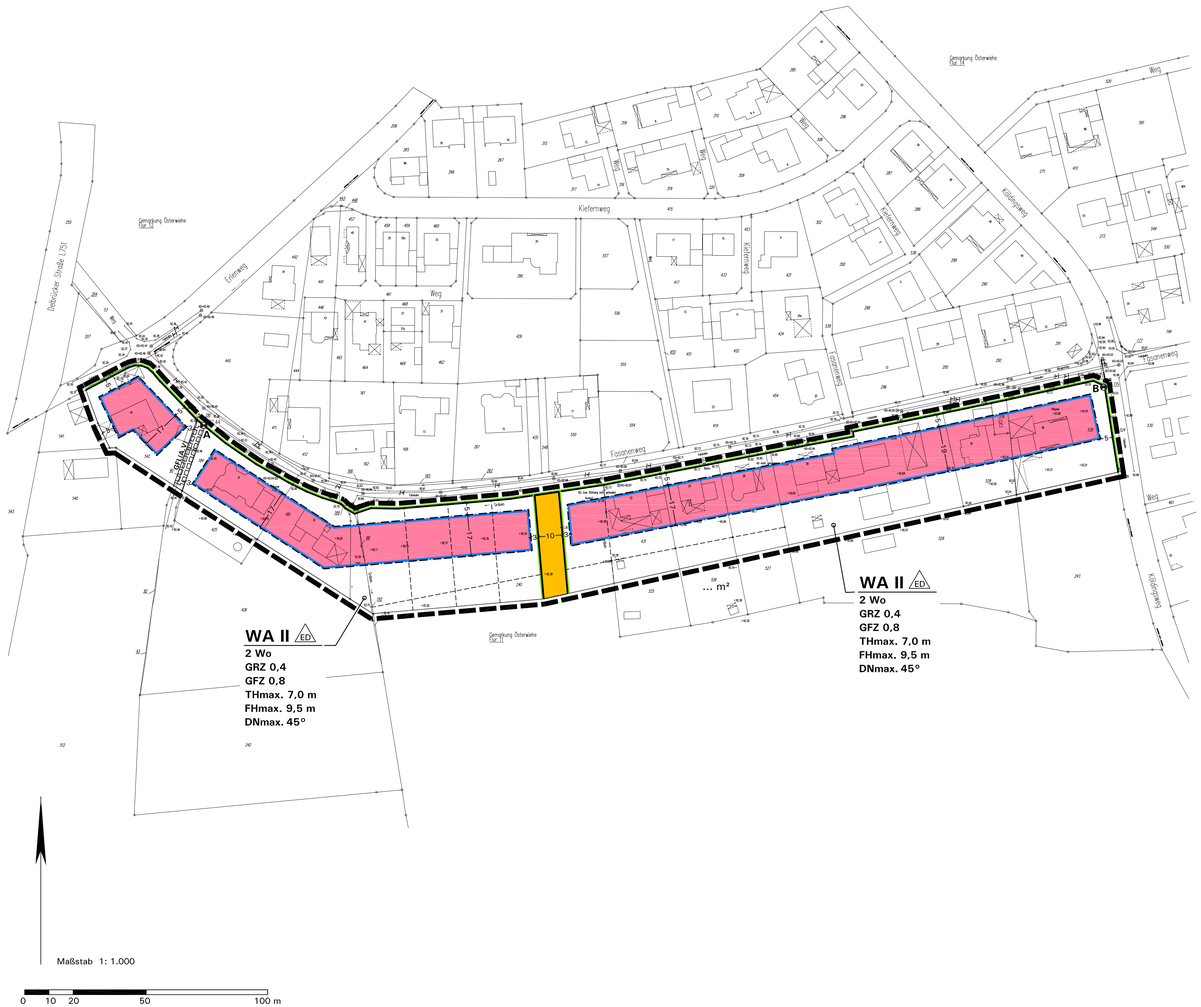
STADT VERL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "Fasanenweg-Süd"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Verl am *01.06.2017* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *06.07.2017* ortsüblich bekannt gemacht worden. Verl, den *07.07.2017* Im Auftrag des Rats der Stadt *gez. Michael Esken* Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *06.07.2017* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *17.07.2017* bis *17.08.2017* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *04.07.2017* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Verl, den *18.08.2017* Der Bürgermeister *gez. i.A. Homuth*	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am *12.12.2017* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Verl, den *12.12.2017* Im Auftrag des Rats der Stadt *gez. Michael Esken* Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *28.02.2018* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Verl, den *28.02.2018* Der Bürgermeister *gez. i.A. Homuth*	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *10.08.2016* (bzgl. Bebauung) *10.08.2016* (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Verl, den *28.02.2018* *gez. Rötter* Vermessungsbüro Rötter

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2(3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Planzeichenverordnun (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1

2 Wo — **1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,** siehe Text D.1.2

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

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß,** hier: 0,4

GFZ 0,8 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** hier: 0,8

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß,** hier: 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D.2.1

THmax. 7,0 m — Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, hier 7,0 m

FHmax. 9,5 m — Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First bzw. Firstpunkt oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, hier 9,5 m

A B — Bezugspunkte A und B für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

ED — **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

GFL (A, V) — **5.1** Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

- 3 - — **5.3 Maßangaben in Meter**, z.B. 3,0 m

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

DNmax. 45° — **6.1 Dachneigung der Hauptbaukörper: max. 45°**, siehe Text E.1.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

+ 92,76 — Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Rötter, August 2016

KD+92,60 — Höhe Kanaldeckel innerhalb bestehender Erschließungsstraßen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Rötter, August 2016

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
- Für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets westlich der öffentlichen Grünfläche: Festgesetzter **Bezugspunkt A** mit einer Höhe von 92,44 m über NHN.
- Für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets östlich der öffentlichen Grünfläche: Festgesetzter **Bezugspunkt B** mit einer Höhe von 93,05 m über NHN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder

3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):
Diese müssen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1, 5 BauO)

1.1 Dachform und -neigung:
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch gegenüber der Festsetzung zur Dachform und Dachneigung in der Plankarte andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

a) **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.3 Dacheindeckungen:
Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung nur Betondachsteine oder Tonziegel *in roten bis braunen* Farben oder in den Farben von *anthrazit bis schwarz* zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadtverwaltung).
Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen parallel zur Traufkante anzuordnen, die Neigung der einzelnen Solarmodule muss der Dachneigung entsprechen.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:
Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz *oder* Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

F. Hinweise

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

G. Sonstige Hinweise

1. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.
Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

2. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen sowie der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.

3. Altlasten:
Gemäß § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

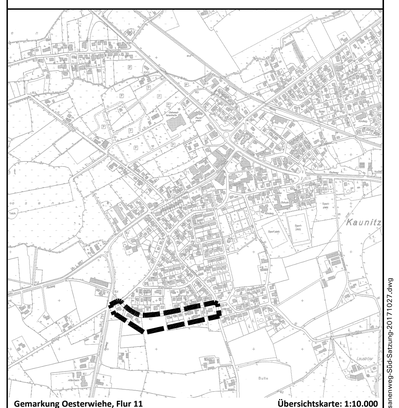
4. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

5. Bodenfunde:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

STADT VERL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 85

„FASANENWEG-SÜD“



Gemarkung Oesterwiehe, Flur 11 — **Übersichtskarte: 1:10.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 107 cm x 69 cm

0 — 50 — 100 m — Nord

Bearbeitung:
Planungsbüro Tischmann/Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
November 2017
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Le/Sc

Stand: 27.10.2017 0085-Fasanenweg-SüdSatzung 2017102 7.dwg