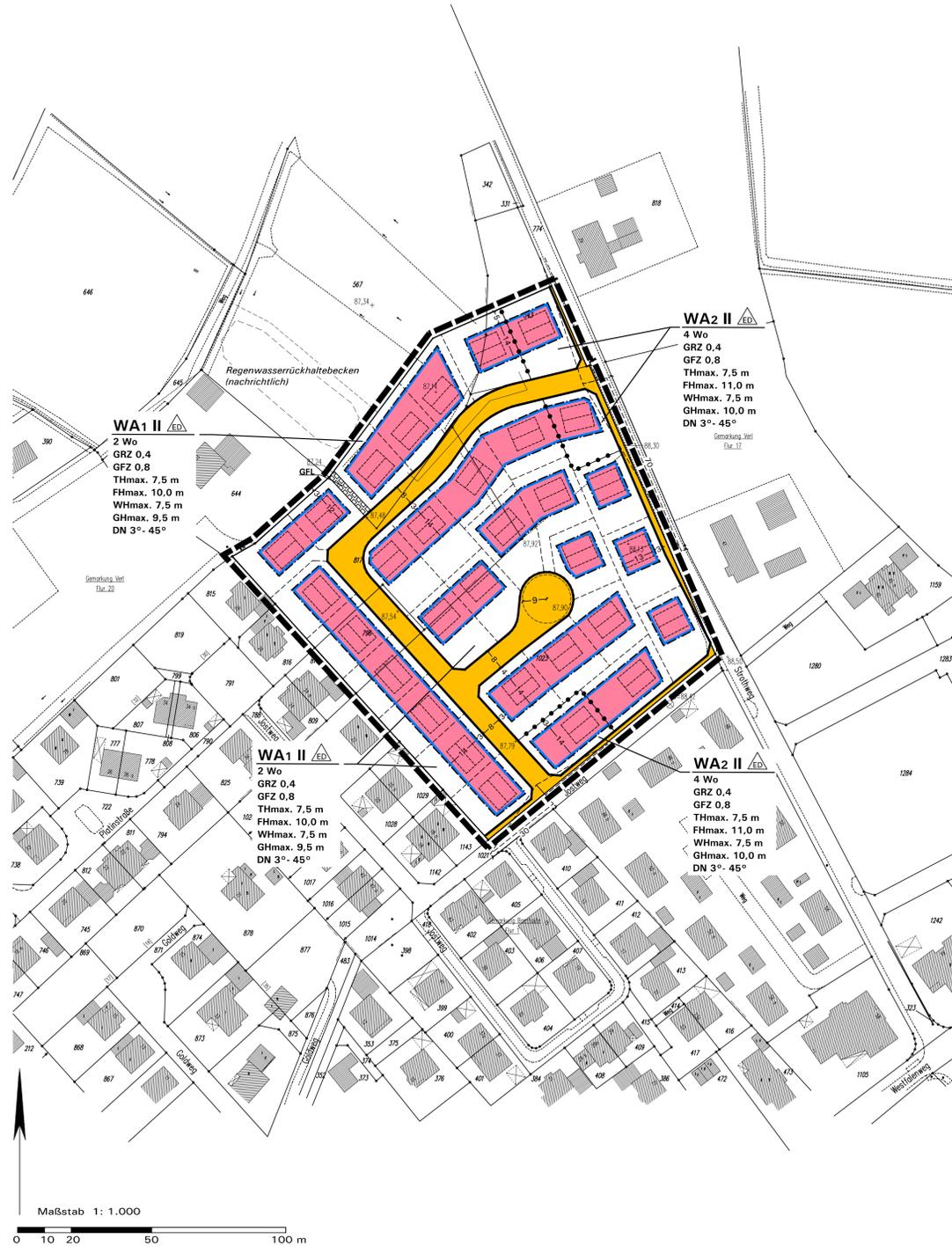


# STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 83 "Strothweg/Jostweg"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Verl am ..... beschlossen worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am ..... 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 bereitgehalten wird.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... 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 bereitgehalten wird.	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13 b i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.		Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Verl, den .....	Verl, den .....	Verl, den .....	Verl, den .....	Verl, den .....
Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister	Der Bürgermeister	Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister	Der Bürgermeister	Vermessungsbüro Rötter

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);  
**Planzielenverordnung (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 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2181);  
**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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**, siehe textliche Festsetzung D.1.1
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**, z.B. 2 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, Höchstmaß, hier: 0,4
  - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier: 0,8
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
  - Höhe baulicher Anlagen in den WA-Teilflächen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)** in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
    - Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern, Höchstmaß hier z.B. 7,5 Meter über Bezugspunkt
    - Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First oder Firstpunkt) bei geneigten Dächern, Höchstmaß hier z.B. 10,0 Meter über Bezugspunkt
    - Maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 7,5 Meter über Bezugspunkt
    - Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern (= Oberkante Flachdach/ Attika), Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO)**: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**: durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**, siehe textliche Festsetzung D.3.2
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)** zu belasteten Flächen, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung des Zuflusses zum Regenrückhaltebecken zu Gunsten der Stadt Verl
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
  - Maßangaben in Meter** z.B. 3,0 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
  - Dachneigung der Hauptbaukörper**, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1, hier: 3° bis 45°

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Geplante Neubauten mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- Geplantes Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks 567
- Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Rötter, Februar 2013

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO in allen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen.

#### 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen des **WA1** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für jede Doppelhaushälfte zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden.  
*Hinweis: Als Einliegerwohnung gelten der Hauptwohneinheit deutlich untergeordnete Wohnungen, welche < 50 % Wohnfläche als die Hauptwohnung aufweisen.*

In den Teilbereichen des **WA2** sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

###### a) Definition der oberen Bezugspunkte:

Die maximal zulässigen Trauf-, First-, Wand- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen **WA1** und **WA2**:

- **Traufhöhe (TH)** bei geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- **Wandhöhe (WH)** bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem alleinst zurückgesetzten obersten Geschoss:

Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei Flachdächern ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder einer ggf. vorhandenen Brüstung (siehe WH in der Prinzipskizze).

Sonderfall - Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. §§ 2, 89 BauO NRW): Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen (sog. „Staffelgeschoss“), hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstung als maßgebliche Außenwandhöhe. Ausgenommen davon sind z. B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc.

- **Firsthöhe (FH)** gilt bei geneigten Dächern die nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walml-, Pultdach) bzw. der Firstpunkt (Zeltdach).

- Die **Gesamthöhe (GH)** ist bei Flachdächern mit zurückgesetzten obersten Geschossen definiert als der oberste Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus.

*Hinweis: Bei nur ein oder zwei Geschossebenen ergibt sich die zulässige Höhe aus der oben definierten Wandhöhe.*

**Prinzipskizze, Beispiel mit 2 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlichem obersten Geschoss:**



- Als **Firsthöhe (FH)** gilt bei geneigten Dächern die nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walml-, Pultdach) bzw. der Firstpunkt (Zeltdach).

- Die **Gesamthöhe (GH)** ist bei Flachdächern mit zurückgesetzten obersten Geschossen definiert als der oberste Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus.

*Hinweis: Bei nur ein oder zwei Geschossebenen ergibt sich die zulässige Höhe aus der oben definierten Wandhöhe.*

**Ausnahmeregelungen § 31(1) BauGB:**  
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamt- und Wandhöhe durch **auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen** um maximal 1,0 m überschritten werden

##### b) Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück in allen Teilflächen des WA:

Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen (= höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg). Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

**Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB:** Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stiege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

*Hinweis: Für das Plangebiet wurde eine Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen etc. erstellt, die den Planunterlagen beigelegt wird. Diese Planung ist Grundlage der Höhenmittlung der Stadt Verl.*

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Sichtfelder

#### 3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):

Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

**3.2 Sichtfelder** sind gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

### E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Ausschließlich zulässige Dachneigungen der Hauptbaukörper jeweils gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei **Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden** sind auch andere Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten, Gauben und Dachschneitte

a) Dachaufbauten, Gauben und Dachschneitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) Dachaufbauten, Gauben und Dachschneitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

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

#### 1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung geeigneter Hauptdächer ist nur in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Ab 22° Dachneigung sind dabei nur Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/sind ausdrücklich unzulässig.

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 Erdgeschoss) darf maximal 0,5 m über der definierten Bezugshöhe nach textlicher Festsetzung D.2.1.b betragen.

1.5 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**  
Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachfarbe, Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) und Sockelhöhe jeweils gleich auszuführen.

### 2. Ausdrückliche Hinweise

2.1 **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW.

2.2 **Zuwendungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. d. Bußgeldvorschriften des § 86 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### F. 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 Begrünung von Flachdächern und Fassaden wird dringend empfohlen.  
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 / DIN 1988 vorzunehmen und 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. Niederschlagswasserentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds erstellt. Auf die hydrogeologischen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser des Ing.-Büro's Dr. Horsthemke (02/2013) wird verwiesen. Der Gutachter empfiehlt, dass - aufgrund von geringer Flurbstände - eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht zugelassen werden sollte. Stattdessen ist eine zentrale Lösung mit Anlage eines Regenwasserkanals und Konzentrierung in einem zentralen Retentionsraum anzustreben. Unter Berücksichtigung dieser fachgutachterlichen Einschätzung hat sich die Stadt Verl entschlossen nördlich (außerhalb) des Plangebiets auf dem Flurstück 567 ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

Unversickerbares Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird über die Regenwasserkanalisation dem o.g. Regenrückhaltebecken zugeführt.

Aufgrund der Grundwassersituation sollten Erdgeschossfußböden mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungsicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser und das Eindringen von Grundwasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände- und Grundwasserhältnisse festzulegen.

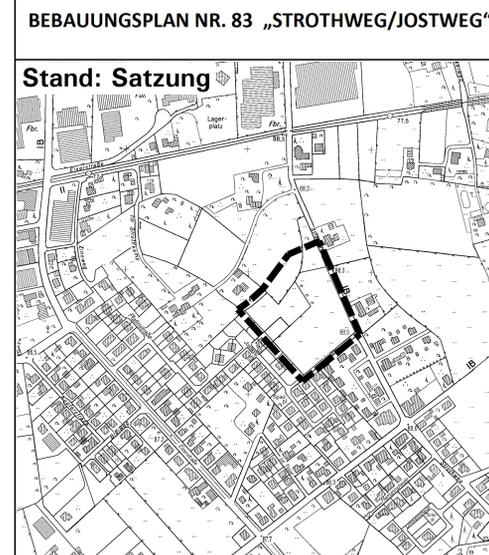
Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahren, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen/Gehwege oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**3. Bodenfunde**  
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonserben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. Altlasten**  
Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz vom die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

## STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „STROTHWEG/JOSTWEG“

### Stand: Satzung



**Bearbeitung:**  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

**Planungsstand:**  
September 2020  
Gezeichnet: Be  
Bearbeitet: Be/Schr/Lo