

Stadt Verl

Ortsteil Kaunitz

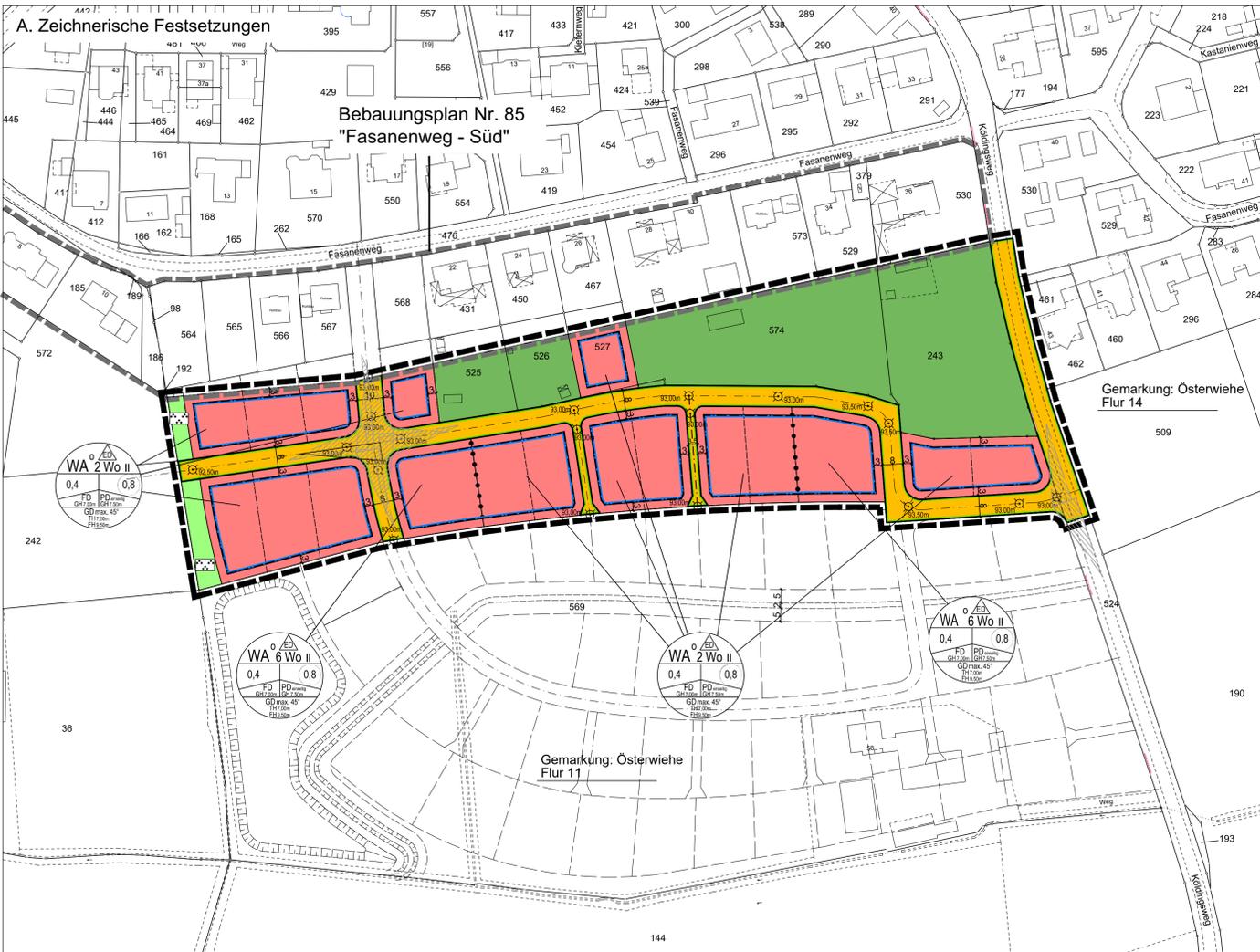
Bebauungsplan Nr. 91 „Köldingsweg - West“

Größe des Plangebietes: 2,5 ha
Gemarkung: Österwiehe
Flur: 11 Flurstücke: 243, 525 tlw., 526 tlw., 527 tlw., 569 tlw., 574 tlw.,
Flur: 14 Flurstücke: 524 tlw.,

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan: - Begründung



Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Verl am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Verl, den ...
Im Auftrag des Rats der Stadt ...
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde am ... im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.
Verl, den ...
Der Bürgermeister
i.A. ...

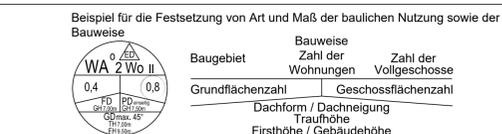
Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Der Rat der Stadt Verl, hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Verl, den ...
Der Bürgermeister
i.A. ...

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am ... ortsüblich gem. § 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. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Verl, den ...
Der Bürgermeister
i.A. ...

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-haltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrecht- licher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).
Anmerkung: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadt Verl, Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Paderborner Str. 5, 33415 Verl, einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen



C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
H zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50m zulässig.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,00m zulässig.
Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach (PD) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50m zulässig.
Für Gebäude mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.
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.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche NHN-Höhe in der Mitte der parallel zur Erschließungsseite des Baugrundstückes verlaufenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
Die maßgebliche NHN-Höhe ist durch die Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Gebäudemitte ausgehenden geraden Linie.
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen sind allgemein zulässig.
Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite müssen Garagen und Carports 5,00 m Mindestabstand einhalten.
An öffentlichen Verkehrsflächen (auch an Fuß- / Radwegen) sind Nebenanlagen nur mit ausreichendem Abstand für eine Begrünung (mindestens 0,50 m) zulässig. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Als Ausnahme gem. § 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.
6 Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf sechs Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf drei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Private Grünflächen

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dachendeckungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Dachform / Dachneigung
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer (FD), geneigte Dächer (GD) bis maximal 45° und einseitige und gegenläufige Pultdächer (PD) zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

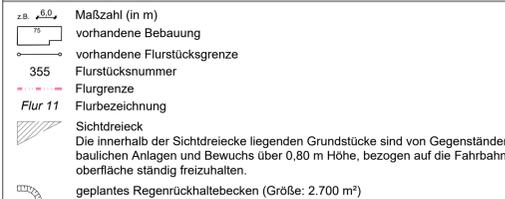
Dachaufbauten
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Beim Sattel-, Waln- und Krüppelwalndach dürfen Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. Beim Zeltdach dürfen Dachaufbauten 1/4 der Baukörperlänge nicht überschreiten. In den Maximalmängen von 1/2 und 1/4 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch bereits enthalten (siehe Festsetzung zur Traufhöhe in C.3). Der obere Abstand zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Beim einseitigen Pultdach sind Dachaufbauten unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist nur mit roten bis braunen sowie anthrazifarbene bis schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) auszuführen.
Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckungen zulässig. Glänzende, glasierte und lasierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen parallel zur Traufkante anzubringen, die Neigung der einzelnen Solarmodule muss der Dachneigung entsprechen.

Einfriedigungen
Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen und nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altablagerungen bzw. Altstandorte
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Abfallentsorgung
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Artenschutz
Um das Töten und Verletzen (gem. Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der Arten Kiebitz und Rebhuhn sowie der Art Baumpeiper zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Arten und unter Berücksichtigung der Vogelschutzzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Januar auszuführen.
Die Baufeldräumung hat von Norden nach Süden zu erfolgen, damit ggf. ansässige Rebhuhnketten aus dem Vorhabenbereich in die südlich angrenzenden Strukturen außerhalb des Plangebiets fluchten können.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Um das Töten oder Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Breitflügelfeldermäusen zu vermeiden, müssen Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen.

Entwässerung
Die Satzung der Stadt Verl über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage - Abwasserbeseitigungssatzung in ihrer jeweils gültigen Form ist einzuhalten.

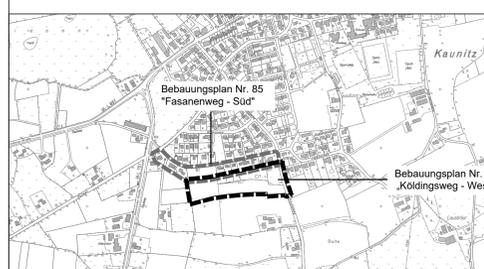
Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regeneignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollen neu zu bebauenden Grundstücken durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugsgröße für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainerwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser und das Eindringen von Grundwasser zu schützen. Die detailliertere Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände- und Grundwasserhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht frei auf die öffentlichen Straßen und Gehwege abgeleitet werden.

Erhaltung von Oberboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Stadt Verl Ortsteil Kaunitz

Bebauungsplan Nr. 91 „Köldingsweg - West“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000 19.08.2020Te.

