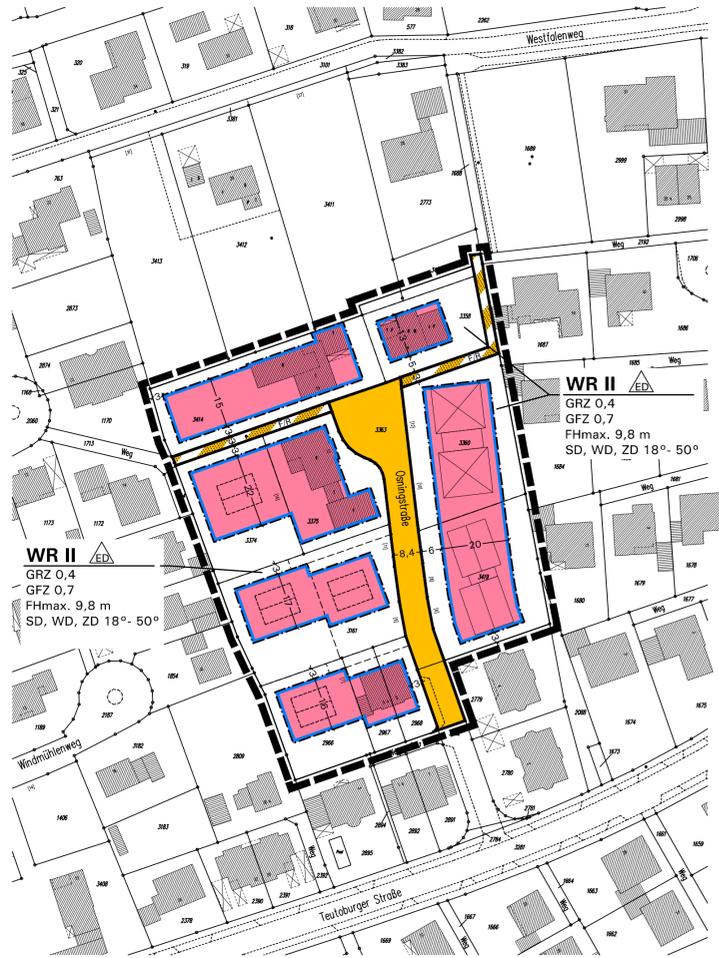


STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Westfalenweg 2", 15. Änderung



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);
Planzeichenverordnung (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. 218b);
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

- WR**
- GRZ 0,4**
- GFZ 0,7**
- II**
- FHmax. 9,8 m**
- ED**
- Übergangsfläche**
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - 5.2 Maßangaben in Meter z.B. 3,0 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
 - 6.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1.
Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 18° bis 50°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Bestehende Gebäude mit Hauptfirstrichtung (Satteldach / Zeltdach)
- Geplante Neubauten mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

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

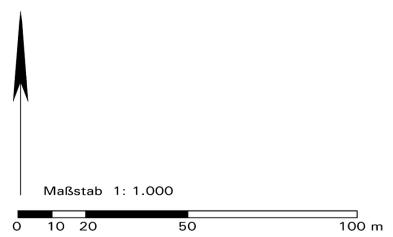
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
 - a) **Definition des oberen Bezugspunkts:**
Als **Firsthöhe (FH)** gilt bei **geneigten Dächern** je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. der Firstpunkt (Zeltdach). Die maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte.
 - b) **Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück im WR:**
Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Straßenverkehrsfläche in Höhe der beiden Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Hinweis: Für die Osningstraße wurde im August 2016 durch das Ing.-Büro Hegers eine Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen etc. erstellt, die den Planunterlagen beigelegt wird. Diese Planung ist Grundlage der Höhenermittlung der Stadt Verl.
- Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB:**
Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

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 **Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei **Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden** sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
 - 1.2 **Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte**
 - a) Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - b) Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - 1.3 **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung geneigter 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/Dachziegel 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 NW.
 - 2.2 **Zuwendungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. d. Bußgeldvorschriften des § 85 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 Gehölen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe.
Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden wird 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**
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.
Aufgrund der Grundwassersituation sind die Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen. 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.
- 3. Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, 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 Altlagerungen 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.



Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
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 bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Verl, den	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12. 1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 03.06.2020 (bzgl. Bebauung) 03.06.2020 (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
Der Bürgermeister	Vermessungsbüro Rötter

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Verl am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Verl, den	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Verl, den	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Verl, den
Im Auftrag des Rats der Stadt	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Im Auftrag des Rats der Stadt
Bürgermeister	Bürgermeister

**STADT VERL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „WESTFALENWEG 2“,
15. ÄNDERUNG**

Stand: Satzung

Gemarkung Verl, Flur 16 **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 86 cm x 65 cm

0 50 100 m Nord

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/Lo
---	--