

STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "Brummelweg" 3. Änderung



Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den Kanalstein im Punkt (K) mit der angegebenen und überhöhten Höhe von 0,79 m. Es kann diese Angabe nicht übernommen werden, wenn die geneigte Baugrenzlinie bei unregelmäßigen Höhen und Bauwerken ist. Sofern der Punkt nicht eindeutig aus einer nachfolgenden Veranschaulichung ist, ist die Überleitung insbesondere der Höhenangabe erforderlich!

Maßstab 1: 1.000
0 10 20 50 100 m

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

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
 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 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- MI**
- GEN**
- GRZ 0,6**
- GFZ 1,2**
- II**
- THmax. 95,0 m über NHN**
- FHmax. 100,0 m über NHN**
- GHmax. 103,5 m über NHN**
- MI II o**
GRZ 0,6
GFZ 1,2
THmax. 95,0 m ü. NHN
FHmax. 100,0 m ü. NHN
- GEN a**
GRZ 0,8
GHmax. 103,5 m
- 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch dürfen Länge und Breite der Gebäude mehr als 50 m betragen
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO** = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - 4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**
 - 5.1 Versorgungsfläche, hier: Trafostation
- 6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)**
 - 6.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 7.1 Maßangaben in Meter
 - 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 (§ 9(7) BauGB)
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
 - 8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Satteldach, Zelt-dach, 3° bis 45°, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1.

C. Darstellungen und katasteramtliche Grundlagen ohne Festsetzungscharakter

- 1. Katasteramtliche Grundlagen:**
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 - Flurgrenze
 - Vorhandene Gebäude
 - Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rötter, Februar 2020
- 2. Nachrichtliche Übernahmen**
 - Versorgungsleitungen:
 - Gas-Hochdruckleitung (Westnetz GmbH)
 - Gas-Mitteldruckleitung (Westnetz GmbH)
 - 10 kV Stromleitung (Westnetz GmbH)
 - Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO, hier: durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 67 1. Änderung und Nr. 79

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. der BauNVO**
 - 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.** Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO unzulässig
 - 1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO, gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind:**
 - a) Tankstellen sind unzulässig
 - b) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig
 - c) Vergnügungstätigkeiten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig
 - d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig
 - e) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - e.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.
 - e.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. im Rahmen des § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO)**

Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teillflächen MI und GEN:

 - **Traufhöhe (THmax.)** bei geneigten Dächern im MI die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - **Als Firsthöhe (FHmax.)** gilt bei geneigten Dächern im MI je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. der Firstpunkt (Zelt-dach).
 - **Als Gesamthöhe (GHmax.)** gilt bei geneigten Dächern im GEN je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. der Firstpunkt (Zelt-dach) oder die Oberkante Flachdach/Attika.

Grundlage der Höhenermittlung: Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) festgesetzt.
Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die eingemessenen Geländehöhen, die in der Plankarte aufgenommen sind.
- 2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Die in der Plankarte festgesetzte Höhe kann ggf. durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbetrieben mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kühltürme, Kranbahnen, Tanks etc.) um bis zu 10 m überschritten werden.

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89(1) Nr. 1 BauO**
- 1.1 Dachform und Dachneigung im MI:**
 - a) Hauptbaukörper als Wohn-, Büro-, Sozialgebäude etc.: Satteldach oder Zelt-dach mit 14°-45° Dachneigung.
 - b) Betriebsgebäude, Hallenbauten, Nebenanlagen etc.: Dachform wie a), außerdem Flach-dach oder Pultdach, Dachneigungen allgemein freigestellt.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im MI:**
 - a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - d) Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach - bei geneigten Dächern ab 22° - Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbskalen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen im MI:**
 - a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
 - b) An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt max. 1,5 m, die Länge max. 8,0 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 BauNVO**
- 2.1 Gestaltung, Begrünung, Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile der bebauten Grundstücke im MI:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortheimischer Gehölze zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf je angefangene 100 qm der gärtnerisch als Grünfläche angelegten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit 12-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ kann die Begrünung von Dächern im Verhältnis 1:1 angerechnet werden.
- 2.2 Stellplatzanlagen im MI:**
 - a) Pkw-Stellplätze mit Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohem Fugenanteil (z.B. Fugenbreite ≥ 1 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng geleigte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
 - b) Je angefangene 4 nicht überdachte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - c) Carports etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - d) Einfriedigungen sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Zaune zulässig. Zäune müssen jedoch mindestens 1 m zurückgesetzt sein von Straßenbegrenzungslinien.

E. Sonstige Hinweise

- 1. Bodenkennlinie:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie in Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 2. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen.
- 3. Kampfmittel:** Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelverfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 4. Brandschutz:** Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen. Auf Ziffer 1. des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen. Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mindestens 10 t sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von mindestens 16 t zu bemessen.
- 5. Richtfunktrasse:** In ihrer Stellungnahme vom 02.11.2021 wies die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG auf zwei Richtfunkverbindungen im Bereich des Plangebiets bzw. direkt angrenzend hin. Diese befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 57 m über Grund. Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen im Änderungsbereich wird eine Abstimmung mit dem o.g. Richtfunkbetreiber dringend empfohlen. Kartenmaterial und Ansprechpartner liegen der Verwaltung vor.

