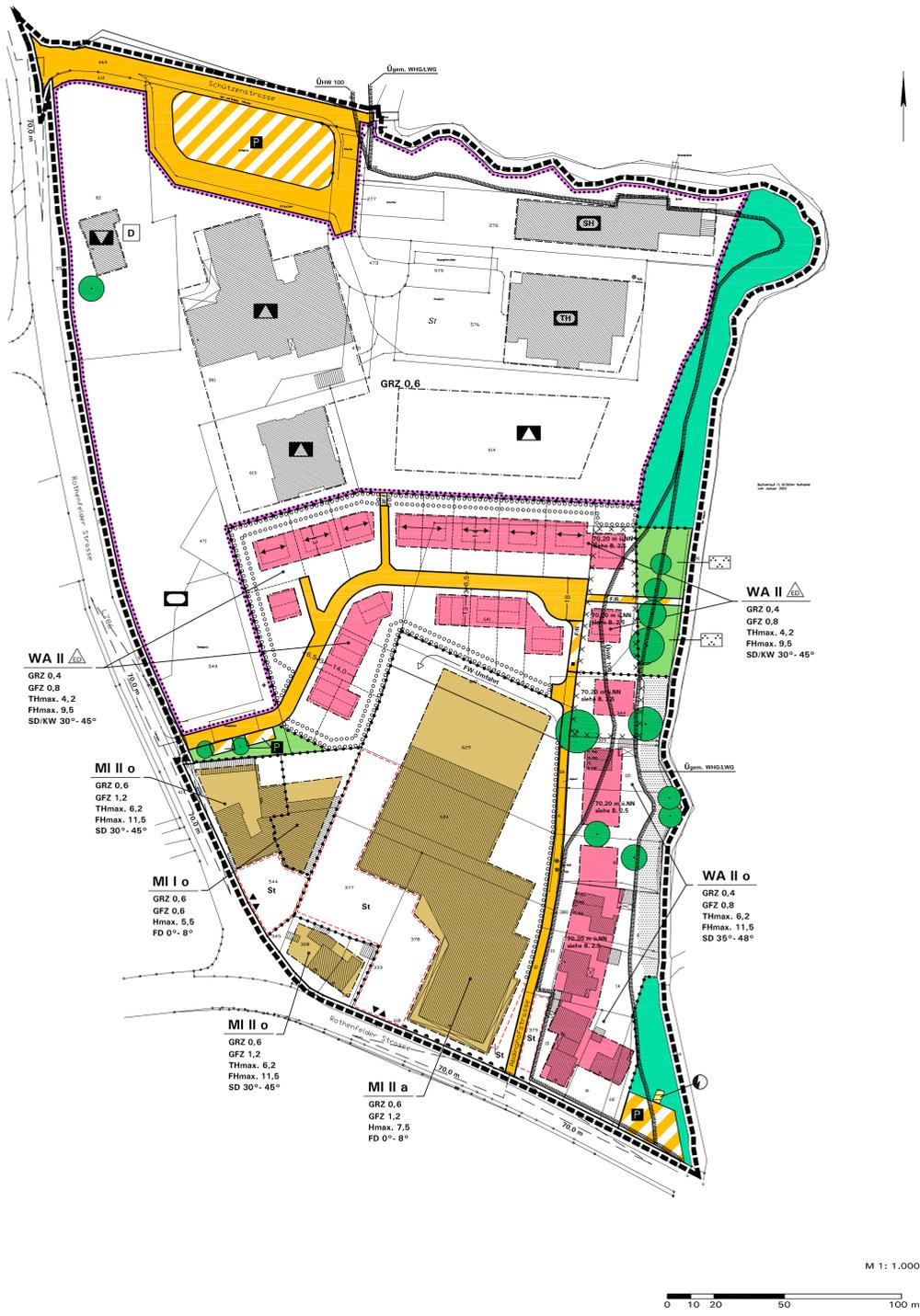


STADT VERSMOLD, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Abdinghof"



II. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Plan-
ausfertigung mit dem Satzungsplan
(I. Ausfertigung) übereinstimmt.

Bürgermeister / Amtsleiter

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 21(4) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 21(4) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 25.06.1999 aufgestellt worden.</p> <p>Versmold, den 06.07.2006 im Auftrage der Stadtvertretung</p> <p>..... Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §§ 21(1), 41) BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.09.2003 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 24.09.2003.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2004 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Versmold, den 06.07.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 27.09.2004 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.04.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 21.04.2006 bis 23.05.2006 öffentlich ausliegen.</p> <p>Versmold, den 06.07.2006 Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 22.06.2006 mit seinem planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Versmold, den 06.07.2006 im Auftrage der Stadtvertretung</p> <p>..... Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Versmold, den Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:</p> <p>..... (bzgl. Bebauung)</p> <p>..... (bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, den Vermessungsbüro Schlierbaum</p>
---	--	---	--	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1918), hier unter Anwendung der Überleitungsregeln gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S. 259);
 Landeswassergesetz (LWG NW): in der z.Zt. geltenden Fassung;
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
Gemäß § 1(5) BauNVO sind Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 sowie gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B.: 0,4**
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B.: 0,8**
 - Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahn/Geweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Geweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.**
 - maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)**
 - maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachstuhl)**
 - maximal zulässige Gebäudehöhe (oberster Dachabschluss) in Meter über Bezugshöhe. Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Fahrstühle, Lüftungsanlagen oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.**
 - Mindesthöhe OK Fertigfußboden im EG über NN (§ 9(2) BauGB: im Bereich zwischen Abdinghofstraße und Abach mindestens 70,20 m über NN**
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - offene Bauweise**
 - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - abwandelnde Bauweise, es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der Gebäudegruppen darf jedoch bis 150 m betragen.**
 - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpots): diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mind. 1 m Abstand von diesen zu walzen, der gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.**
 - Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper; bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Hauptfrüchtigung entsprechen.**
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
 - Schützenhalle
 - Bürgerhaus
 - Realschule
 - Turnhalle
 - Sportplatz
 - Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Zu- und Abfahrt**
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg**
 - öffentliche Stellplatzfläche**
 - Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB):**
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün**
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Stadtpark, gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB ist der Gehölzbestand zu erhalten**
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Stadtpark, gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB ist der Gehölzbestand zu erhalten**
 - Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Planverbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Anpflanzung von Strüchern etc. (§ 9(1) 25a BauGB):**
 - 1.1 Pflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als mind. 2-reihige Schnitthecke, Pflanzabstand in u. zwischen den Reihen 1 m, Empfohlene Arten: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn etc.**
 - 1.2 Schnitthecke 1-reihig (siehe auch C.2.2.2)**
 - Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) 25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920):**
 - 2.1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen, natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe).**
 - 2.2 Zu erhaltende Bachlaufansätze mit Uferanbepflanzungen, im Bereich der Schutzzone ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugelbietes**
 - Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
 - Sichtfelder: Die Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.**
 - Maßstäben in Meter**
 - Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) hier: Trafostation**
 - Grenze des Überschwemmungsbereiches (nachrichtlich) ÜHW 100 Einstauhöhe 69,80 m über NN und 2,5 m ü Geseztlich gem. WHG/LWG**

- 9.8 Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** Anfallendes Niederschlagswasser sowohl von privaten Flächen als auch von öffentlichen Verkehrsflächen wird im Plangebiet über Mäulen- und/oder Rigolen-/Fußsysteme versickert. (siehe auch Geotechnischer Bericht (12/1999))
Hinweis: Für den Bereich zwischen Abdinghofstraße und dem Abach sind auf Grund der Lage am Rande des Überschwemmungsbereiches Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen.
- Kennzeichnungen in Anlehnung an § 9(5) BauGB**
 Kennzeichnung einer ehemaligen Teilanlage die mit Holzresten, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde (siehe auch F. Sonstige Hinweise, Punkt 2. und 3. sowie Begründung Kap. 3.6.).

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

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - im WA:**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
 - Dachformen: Satteldach SD, Krüppelwalmdach KW;
 - Dachneigung siehe Plankarte, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
 - Abweichungen von ab können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
 - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondecksteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind ausgeschlossen (siehe auch Begründung Pkt. 4.7)
 Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
 - maximal zulässige Sockelhöhe: 0,6 m über Bezugspunkt: (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.4.)**
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.**
 - im MI:**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: (FD = Flachdach, SD = Satteldach) siehe Plankarte. Für rückwärtige Betriebsgebäude, Anbauten, Nebenanlagen sind Dachform und -neigung allgemein freigestellt.**
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung siehe Punkt C.1.1.2**
 - Fassadenbegrenzung: straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasblinder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.**
 - Werbeanlagen:**
 - An Gebäuden sind Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach unzulässig.
 - Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

- im WA:**
 - Vorgärten und Stellplatzanlagen:**
 - Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
 - Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.
 - Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) oder mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten eng gelegte kleinteilige Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundpflaster zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
 - Werden mehrere Stellplätze auf privaten Flächen unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm in einem Planzweck von je mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Carport-/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.**
 - Einfriedrungen:**
 - Einfriedrungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; eine Kombination mit Drahtgeflecht oder Holzzaun innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite ist möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
 - In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedrungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.
Hinweis: siehe auch Einfriedungssatzung der Stadt Versmold (vgl. F.5.)
- im MI:**
 - Stellplatzanlagen:**
 - Neu anzulegende Pkw-Stellplätze sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm, Porenplaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil), mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Für Fahrgassen wird die Verwendung entsprechender Materialien oder von Drain-splatt empfohlen, soweit die gewerbliche Nutzung dem nicht entgegensteht.
 - Einfriedrungen:**
 - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) sind nur heckenartige Einfriedrungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Hinter diesen oder innerhalb der Anpflanzungen sind grundstückseitig zusätzliche andere Einfriedrungen z.B. aus Holz oder Drahtgeflecht mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig; diese Holz- oder Drahtkonstruktionen müssen aber einen Mindestabstand z.B. Verkehrsflächen von 1 m einhalten.
 - Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- Ausdrückliche Empfehlungen:**
 - Grünflächen und Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.**
 - Flachdächer sollen bei statischer Eignung möglichst extensiv begrünt werden.**
 - Bei der Neuanlage von Sammelstellplätzen mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm wie Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche pro 6 angelegte Stellplätze zu durchgrünen; Anpflanzungen neben und zwischen den Standplätzen.**
 - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.**
 - Zu Verhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend gehandelt werden.**

D. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

- Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt.**

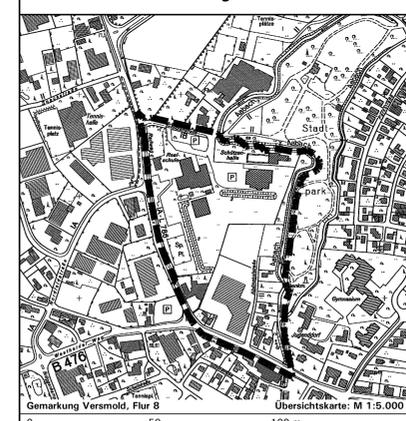
E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Gebäude
 - Feuerwehr Umfahrt
 - Schulstellplatzanlage (nachrichtlich)
 - Sperrepfosten
- Definition Vorgarten:** nicht überbaute bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Gebäudeaußenwänden einschließlich angrenzender Straßen/Schmalstraßen und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Flurstücksgrenzen.
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten „Vorgarten“ WG.

F. Sonstige Hinweise

- Bodenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5020250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet. Allerdings befand sich im östlichen (gekennzeichneten) Bereich des Plangebietes eine Teilanlage die mit Holzresten, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine signifikanten Bodenkontaminationen festgestellt werden. Die ermittelten Konzentrationen an Deponiegasen (aus Rotteprozessen des organischen Materials) sind dagegen vor allem wegen des hohen Methananteils von 8,3 Vol.-% im nördlichen Flächenbereich als potentiell gefährdend einzustufen. Gefährdungen können sich hier durch das Eindringen von Deponiegasen in Gebäudeinnerräume (Bildung explosiver Gas-Luftgemische (Methan) oder Anreicherung von Erstickungsgasen (CO₂)) einstellen. Eine Bebauung des gekennzeichneten Bereichs ist nur dann zulässig, wenn der potentiellen Gefährdung durch eindringende Gase mit geeigneten technischen Vorkehrungen (ausreichende Gasdichtigkeit der Gebäude / schadhafte Entgasung des Untergrundes in die Atmosphäre) begegnet wird (siehe auch Begründung Kap. 3.6).
- Alle Erdarbeiten im Bereich der Altlasten sind unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen, das Ausmaß der Altlast ist einer Deklarationsanalyse zu unterziehen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung des Materials sicherzustellen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind durch einen Gutachter zu bewerten und der Unteren Bundesbehörde vorzulegen.
- Der Baugrund** im Bereich der o.g. ehem. Teilanlage wird vor allem bei nicht unterkellerten Bauvorhaben als kritisch bewertet. Aufgrund der vorgedungenen organischen Böden und der insgesamt heterogenen Zusammensetzung des Auffüllmaterials wird generell empfohlen, die Auffüllungen zu durchgründen. Wegen der hohen Setzungsempfindlichkeit organischer Materialien sollte sichergestellt sein, dass die Auffüllungen und die organogenen Teilschichtabtragungen nicht in lastabtragende Bereiche von Fundamenten einbezogen werden. Die Fundamente unterkellerten Gebäude können dagegen bis auf den geogenen Untergrund in etwa 3 m Tiefe heruntergeführt werden. Unterhalb dieses Niveaus ist nach Information aus der geologischen Karte, die hier weicheiszeitliche Talsande aufweist, eine bessere Baugrundqualität zu erwarten. Es wird den Bauherren empfohlen, die Gründungstiefe der Gebäude erst nach Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen sollte auch eine Überprüfung des Grundwassers auf Betonaggressivität (gem. DIN 4030) erfolgen.
- Zur Bepflanzung** der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden, im Fachbeitrag sind entsprechende Artenlisten beigefügt. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgeräten)
- Die Satzung vom 10.08.1995 über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Versmold ist zu beachten. Die Einfriedung der Vorgärten mit standortgerechten Laubgehölzen wird empfohlen.**

STADT VERSMOLD, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „Abdinghof“



Maßstab: 1:1.000 Planformat: 105 cm x 86 cm Nord

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38 • 33376 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29

Planungsstand:
Satzung Juni 2006
Bearbeitet: Nr./Be
Gezeichnet: P/Be