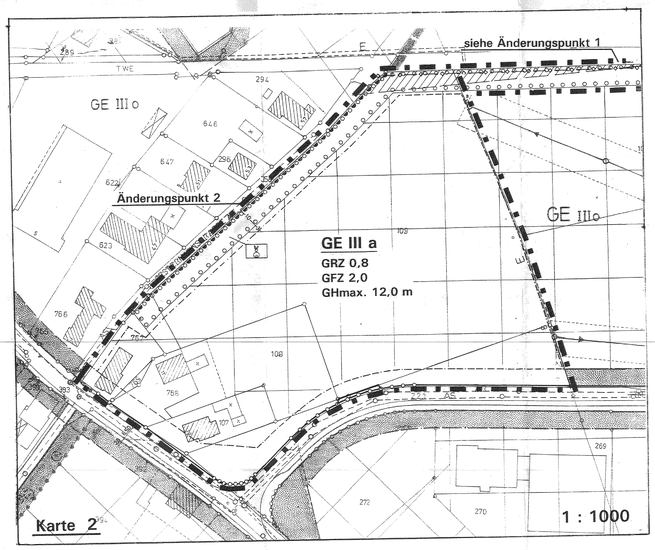
STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 6. ÄNDERUNG

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET“

- DECKBLATT -

Karte 1 1 : 2500



Karte 2

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1,4) BauGB	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § § 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Diese Änderung ist gemäß § 2(1,4) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom ..... aufgestellt worden. Versmold, den ..... im Auftrage der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den .... Der Bürgermeister	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde am ..... mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Versmold, den .... Der Bürgermeister	Diese Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den ..... im Auftrage der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Versmold, den .... Der Bürgermeister

.... Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....
Bürgermeister

A. Gegenstand der 6. Änderung

Die Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ersetzen mit Inkrafttreten jeweils vollständig die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Gegenstand dieser 6. Änderung sind 2 Punkte:

Änderungspunkt 1: Umwidmung der Grünstreifen in Gewerbe- und Industriegebiet mit Pflanzvorschriften nach § 9(1) Nr. 25 BauGB

Änderungspunkt 2: Überplanung des Gewerbegebietes mit randlichen Pflanzvorgaben nach § 9(1) Nr. 25 BauGB

B. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439, 445);

Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

C. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO zu den Änderungspunkten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16 – Urfassung (§ 9(7) BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (§ 9(7) BauGB), Änderungspunkte 1 bis 2, teilweise identisch mit dem Geltungsbereich der Urfassung

1. Änderung

Hinweis: Geltungsbereich 1. bis 5. Änderung (§ 9(7) BauGB) – siehe jeweilige Originalunterlagen

Änderungspunkte 1 und 2:

GE / GI

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:
Zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklasse V bis VII lfd. Nr. 79 bis 212) nach Abstandserlass NRW (MBl.NW., 1998, S. 744, Abstandsliste als Anhang 1). Weitere Betriebe und Anlagen sind darüber hinaus nur zulässig, wenn sie nachweislich in ihrem Störgrad gleich zu beurteilen sind.
Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO *(Übernahme nach Urfassung):*
Zulässig sind nur Betriebe der Abstandsklasse V bis VII lfd. Nr. 79 bis 212) nach Abstandserlass NRW (MBl.NW., 1998, S. 744, Abstandsliste als Anhang 1). Weitere Betriebe und Anlagen sind darüber hinaus nur zulässig, wenn sie nachweislich in ihrem Störgrad gleich zu beurteilen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

0,8 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** hier 0,8

2,0 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 2,0

III — **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier III

GH_{max} ... m — **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier:** ***Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg*** **der fertigen Erschließungsstraße**

Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg bzw. OK Fahrbahnrand/Bordstein). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.4.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (=oberster Dachabschluss).
Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Lüftungsanlage, Fahrstühle oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
o — **- offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO**
a — **- abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO:** es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude max. 70 m betragen.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 Anschluss Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt als Ausnahme kann die Zu-/Abfahrt auf die Flurstücke 109/110 für Landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen werden.

5. Pflanzvorschriften (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a)

a) Geschlossene Anlage und Pflege standortheimischer Gehölze als Hecke oder Baumhecke, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen ca. 1 m.
Ausnahme für Flurstück 197: Solange die vorhandene Obstwiese erhalten wird, kann von der Pflanzvorschrift abgesehen werden.

b) Pflanzung von mindestens 6-8 großkronigen Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm), zwingend vorgegebene Arten: Eiche, Buche, Kastanie, Linde.

5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung standortheimischer Bäume: Anpflanzung einer Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen, Stammumfang jeweils mind. 16-18 cm; Pflanzabstand der Bäume untereinander ca. 10 m, Standorte variabel nach Detailplanung; zwingend vorgegebene Arten: Eiche, Buche, Kastanie, Linde.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Das Sichtfeld am Bahnübergang ist von Sichtbehinderung jeglicher Art ab einer Höhe von 0,8 m über Oberkante Fahrbahn im Bereich des Bahnüberganges freizuhalten.

— 10 — **6.2 Maßangaben in Meter**

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)
Fassadengliederung: straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.

7.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW
a) Stellplatzanlagen:
Sammelstellplätze mit 8 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm wie Eiche, Eberesche, Feldahorn oder Buche pro 8 angefangene Stellplätze zu durchgrünen; Anpflanzungen neben und zwischen den Standplätzen. Sofern die Stellplätze unmittelbar an die gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzenden Bäume angrenzen, können diese angerechnet werden.
b) Einfriedungen: Es gilt die entsprechende Satzung der Stadt Versmold

7.3 Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise
a) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
b) Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Hauptversorgungsleitungen der Strom- und Gasversorgung Versmold GmbH (nachrichtlich)

E. Sonstige Hinweise

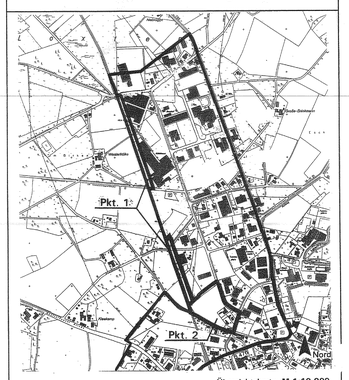
1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Innerhalb des Änderungsbereiches sind der Stadt keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

3. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung).

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 6. Änderung
"Gewerbe- und Industriegebiet"



Übersichtskarte: M 1:10.000

Planformat: 119 cm x 83 cm

Planbearbeitung:	Verfahrensstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**Satzung Februar 2004** Bearb.: Ti / Du Gez.: Pr