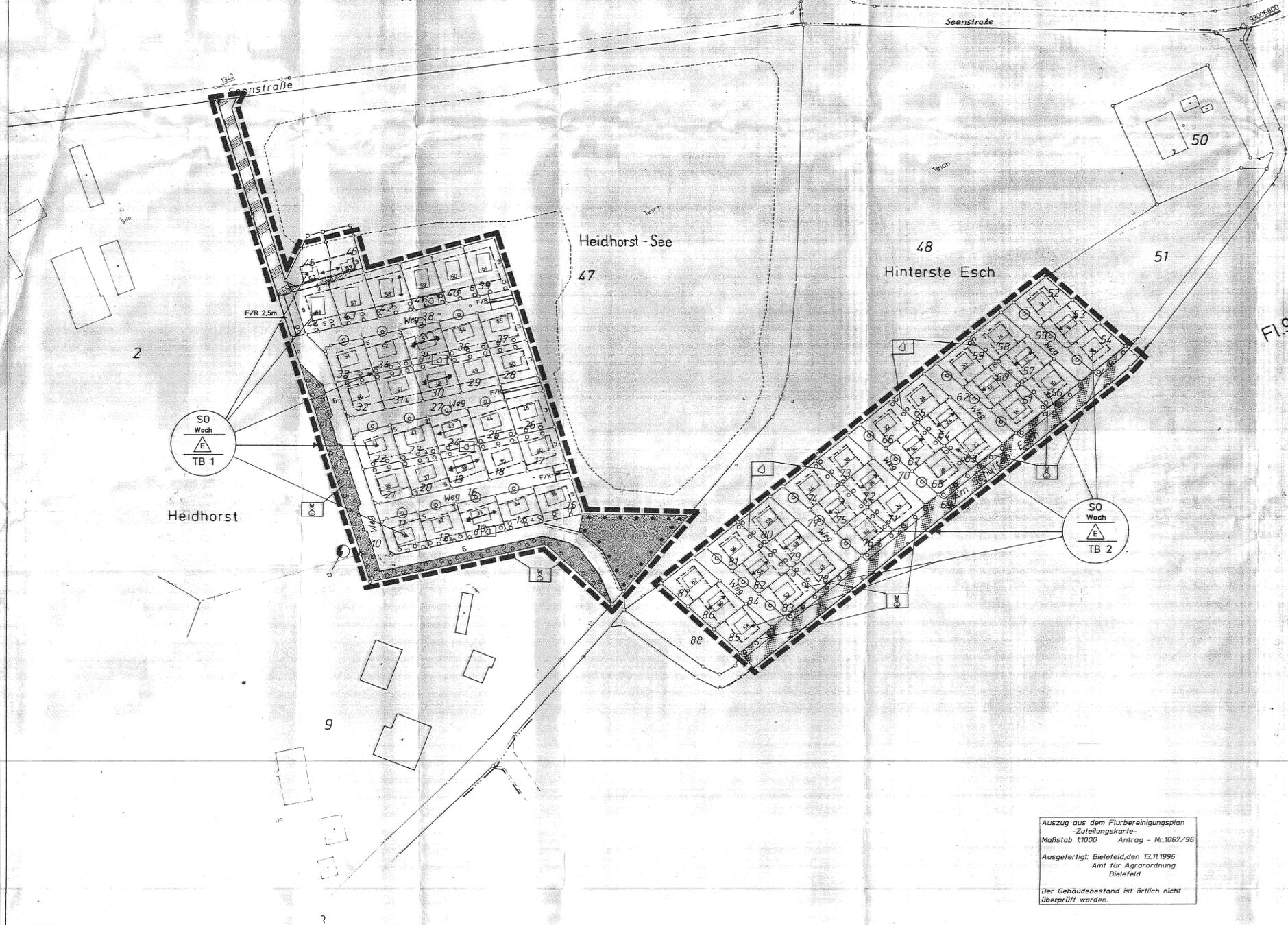


# STADT VERSMOLD, STT. PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 1.ÄNDERUNG ERHOLUNGSGEBIET „HEIDHORST - SEE“



Auszug aus dem Flurbereinigungsplan  
-Zuteilungskarte-  
Maßstab 1:1000 Antrag - Nr.1067/96  
Ausgefertigt: Bielefeld, den 13.11.1995  
Amt für Agrarordnung Bielefeld  
Der Gebäudebestand ist örtlich nicht  
überprüft worden.

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049),  
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung - PlanZV 90 - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),  
Landesbauordnung - BauO NW - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218),  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung

### B. Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung für die Änderungsteilbereiche 1 und 2 (TB 1 und TB 2)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Sondergebiet **Wochenendhausgebiet** gem. § 10 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung: siehe textliche Festsetzungen
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
    - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
    - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, hier:
    - private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit gem. § 9(1)21 BauGB
    - private Verkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Fuß-/Radweg
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**

private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Gebietseingrünung**

  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern... sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern... (§ 9(1)25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier: landschaftsgerechte Eingrünung als Baumhecke: geschlossene Pflanzung standortheimischer Gehölze (Pflanzabstand 1-1,5m), abgängige standortfremde Gehölze, Koniferen etc. sind entsprechend zu ersetzen.
    - Begrünung der Gärten: Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der bezeichneten Pflanzfläche eines jeden mit entsprechender Festsetzung versehen Grundstückes ist dort ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Anpflanzung einer standortheimischen Baumzeile im Straßenraum (zu verwenden ist jeweils eine einheitliche Art)
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von ..., hier: Erhalt der standortheimischen Gehölzgruppen, bei Abgängen Ersatzpflanzungen nur mit standortheimischen Gehölzen
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - Grenze der räumlichen Teilungsbereiche 1 u. 2 dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 (§ 9(7) BauGB)
  - Hauptfirstrichtung geneigter Hauptdächer (gem. § 86 BauO)
- Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

Flurgrenzen und Flurnummern  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
vorhandene Gebäude  
Trafostation der RWE (außerhalb des Geltungsbereiches)

### C. Textliche Festsetzungen für Änderungsteilbereiche 1 und 2 (TB 1, TB 2) gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung im TB 1 und TB 2 (§ 9(1)1 BauGB)**
  - Das Sondergebiet **Wochenendhausgebiet** gem. § 10 BauNVO dient zu Erholungszwecken ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern; zulässig sind jeweils Wochenendhäuser.
  - Zulässig sind Einzelhäuser mit 1 Vollgeschloß und mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus zuzüglich einer Terrasse oder eines überdachten Freisitzes (letztere nur innerhalb der überbaubaren Fläche) o.ä. mit max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,2.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im TB 1 und im TB 2**
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (i.V.m. § 23(5) BauNVO):**
    - Anbauten an Wochenendhäusern (Abstellschuppen etc.) sind innerhalb der überbaubaren Flächen in den Teilbereichen eingeschränkt wie folgt zulässig:
      - TB 1: bis insgesamt 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder 20 m<sup>2</sup> umbautem Raum,
      - TB 2: bis insgesamt 5 m<sup>2</sup> Grundfläche oder 10 m<sup>2</sup> umbautem Raum (es ist jeweils zu prüfen, welcher Wert zuerst erreicht wird)
    - Unabhängig vom Wochenendhaus und auch außerhalb der überbaubaren Fläche ist je Wochenendhausgrundstück 1 Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von max. 7,5 m<sup>2</sup> zulässig; weitere Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, soweit diese Grundfläche nicht insgesamt überschritten wird.
  - Beschränkungen für Stellplätze und Garagen gem. § 12(6) BauNVO:**
    - TB 1: je Wochenendhausgrundstück ist 1 nicht überdachter Stellplatz zulässig, Garagen (einschl. offener Garagen i.S. der BauO) sind grundsätzlich unzulässig.
    - TB 2: Stellplätze und Garagen sind auf den Wochenendhausgrundstücken grundsätzlich unzulässig.
  - Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(4) BauNVO:** nach § 19(4) Satz 3 BauNVO kann eine zusätzliche Überschreitung durch die Grundfläche gering befestigter Stellplätze (ausschl. Rasengitter, Schotterrasen o.ä.) und entsprechender Zufahrten (nur Spurwege) um weitere 25% zugelassen werden.
  - Anfallendes Regenwasser von Nebenanlagen und Stellplätzen** ist gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB (Änderung LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248) auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verrieseln.

## D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB (örtliche Bauvorschriften)

### D.1 Teilbereich 1:

- Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW, hier Dachform, Dachneigung, Höhenentwicklung etc. der Gebäude:**
  - Flachdach mit Oberkante Attika max. 3,2 m (gemessen über dem höchsten Anschnitt des vorhandenen Geländes durch die Gebäudeaußenwand) oder
  - Sattel-/Walmdach mit 22° Dachneigung, Hauptfirstrichtung gem. Plankarte sowie - max. 4 m Firsthöhe (Oberkante First, gemessen über dem höchsten Anschnitt des vorhandenen Geländes durch die Gebäudeaußenwand), - Drempe sind ausschließlich konstruktiv bedingt zulässig, - Bedachungsmaterial geneigter Hauptdächer: Dachziegel bzw. Betondachsteine; die Farbe des Bedachungsmaterials ist dem äußeren Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes anzupassen.
- Gestaltungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NW:**
  - Werden Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten befestigt, so hat dies in wasser-durchlässiger Weise zu erfolgen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegen- stehen. Empfohlene Materialien: Rasengittersteine, Schotterrasen etc. Stellplätze mit Schutzdächern (überdachte Stellplätze und Carports als offene Garagen i.S. der CarVO) sind grundsätzlich unzulässig.
  - Einfriedigungen sind entlang der Planstraßen nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Abweichend kann im Süden entlang der Hauptzufahrt (Häuser 31-35) eine Holzkonstruktion bis max. 2 m Höhe zugelassen werden (mind. 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und straßenseitig vollständig begrünt).
  - Empfehlung: Neu- und Ersatzpflanzungen** sollten mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

### D.2 Teilbereich 2:

- Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW:**
  - Die Wochenendhäuser sind als **Holzhäuser** auszuführen
  - Dachform, Dachneigung, Höhenentwicklung etc. der Gebäude:**
    - Sattel-/Walmdach mit 18-22° Dachneigung, Hauptfirstrichtung gem. Plankarte sowie - max. 4 m Firsthöhe (Oberkante First, gemessen über dem höchsten Anschnitt des vorhandenen Geländes durch die Gebäudeaußenwand), - Drempe sind ausschließlich konstruktiv bedingt zulässig, - Dachfarbe: anthrazit über schwarzgrau bis schwarz in Anlehnung an die RAL-Farben 7016, 7021, 9004, 9005 und 9011
- Gestaltungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NW:**
  - Einfriedigungen sind entlang der Planstraßen nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. (Empfehlung: senkrechte Holzstakelzäune statt Jäger-, Bonanzzäune o.ä.)
  - Empfehlung: Neu- und Ersatzpflanzungen** sollten mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

## E. Liste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

<b>Bäume, Auswahl:</b>	Sand-Birke Eberesche Esche	Betula pendula Sorbus aucuparia Fraxinus excelsior	Hainbuche Traubenerkiche Vogelkirsche	Carpinus betulus Prunus padus Prunus avium
<b>Sträucher, Auswahl:</b>	Berenenrost div. Brombeere Haselnuß Kornelkirsche	Rubus fruticosus Hedera helix Cornus mas	Schlehe Schw. Holunder Gem. Schneeball Weißdorn	Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum opulus Crataegus monog.
<b>Gehölze für Einfriedigungen, z.B.:</b>	Buchsbaum Feuerdorn Hainbuche	Buxus sempervirens Pyracantha coccinea Carpinus betulus	Liguster Rot-Buche Weißdorn	Ligustrum vulgare Fagus sylvatica Crataegus monog.
<b>Hochstamm-Obstbäume, Vorschläge:</b>	Apfel: Biesterfelder Renette Dülmener Rosenapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm	Birne: Gellert Butterbirne Westfälische Glockenbirne Schneiderspäte Morrellfeuer	Kirsche: Schneiderspäte Kronperlschneiderspäte	
<b>Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:</b>	Efeu Geißblatt Gem. Waldrebe	Hedera helix Lonicera caprifolium Clematis vitalba	Kletterhortensie Knöterich Wilder Wein	Hydrangea petiolaris Polygonatum auberti Parthenocissus tricusps.

## STADT VERSMOLD, STT. PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 1. ÄNDERUNG



<b>Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB</b> Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB von der Stadtvertretung der Stadt Versmold am 23.02.95 beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am 28.04.97 örtlich bekanntgemacht worden. Versmold, den 11.09.98 im Auftrag der Stadtvertretung GEZ. HOLTkamp Bürgermeister GEZ. SCHRENK Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB</b> Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 28.04.97 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Versmold, den 11.09.98 GEZ. MUMMERT Der Stadtdirektor	<b>Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB</b> Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.12.97 hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom 11.12.97 bis 16.01.98 öffentlich ausliegen. Versmold, den 11.09.98 GEZ. MUMMERT Der Stadtdirektor	<b>Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB</b> Diese Bebauungsplan-Änderung wurde gem. § 10 BauGB am 26.02.98 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold als Satzung beschlossen. Versmold, den 11.09.98 im Auftrag der Stadtvertretung GEZ. HOLTkamp Bürgermeister GEZ. SCHRENK Ratsmitglied	<b>Anzeige gem. § 11 BauGB</b> Die Bebauungsplan-Änderung wurde gem. § 11 BauGB am 19.10.98 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Verfügung vom 17.12.98 Aktezeichen 35.21.11-212/P.24 Detmold, den 17.12.98 Bezirksregierung Detmold, im Auftrag Versmold, den 16.02.99 GEZ. STOLZ DS.	<b>Bekanntmachung gem. § 12 BauGB</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) ist am 12.02.99 örtlich gemäß § 12 BauGB unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß die 1. Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten. Versmold, den 16.02.99 GEZ. TIGGMANN Der Stadtdirektor	<b>Planunterlage</b> Planunterlage: Zuteilungskarte Katasterkarte Maßstab 1:1.000, Stand: 21.01.98 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Katasteramtliche Darstellung ist vollständig und richtig. Bielefeld, den 21.09.98 Amt für Agrarordnung Bielefeld i.A. GEZ. REDECKER GEZ. RUNTE DS.
---	--	---	---	--	---	---