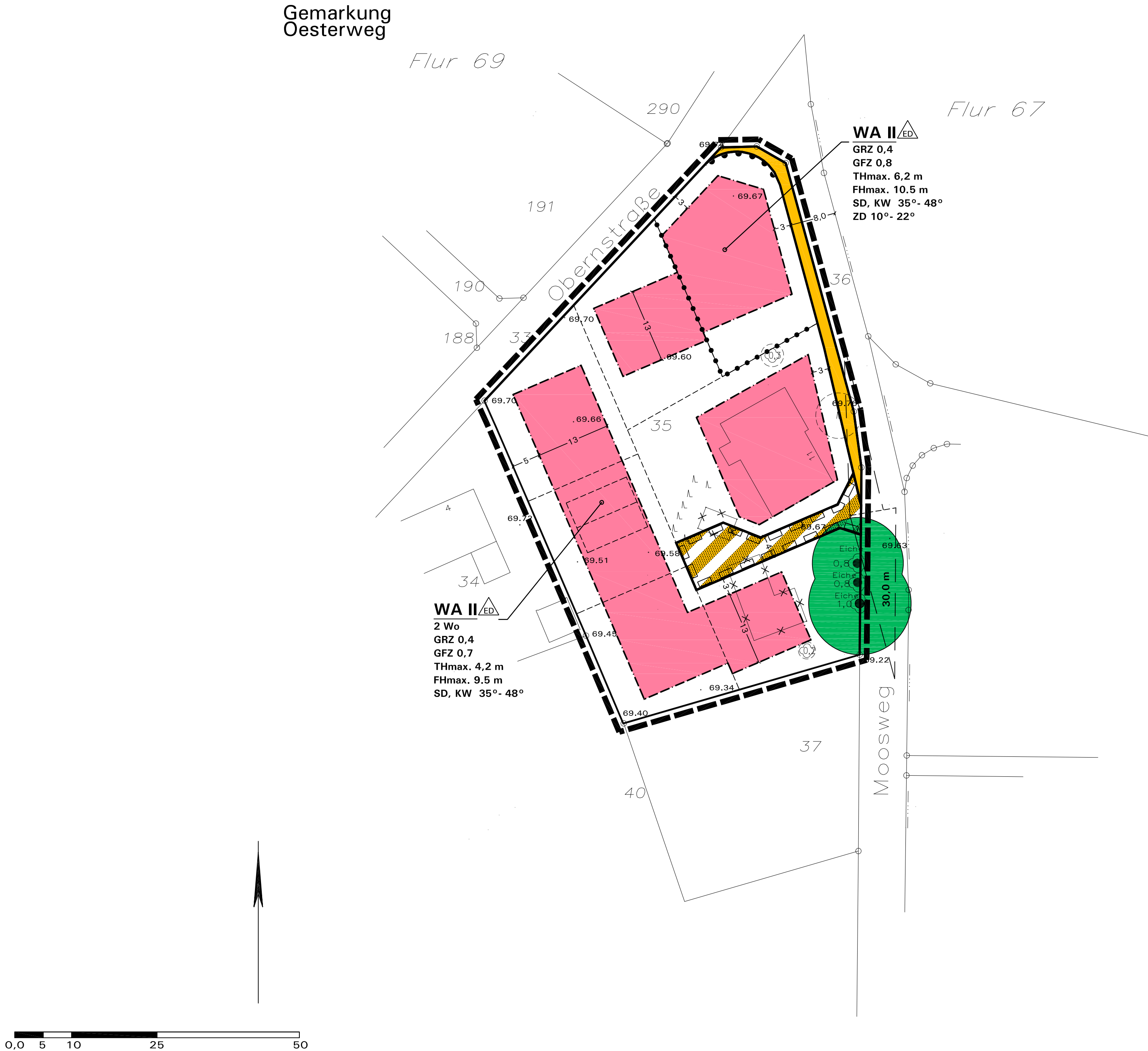


STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - Oosterweg, 7. Änderung



örtliche Aufnahme am 03.02.2004

Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2(1,4) BauGB	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auelegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Diese Änderung ist gemäß § 2(1,4) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 24.07.2003 aufgestellt worden. Versmold, den 06.06.2005 im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.06.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am: 22.06.2004 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2004 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den 06.06.2005 Der Bürgermeister	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde am 16.12.2004 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.03.2005 hat die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 29.03.2005 bis 02.05.2005 öffentlich ausgelegen. Versmold, den 06.06.2005 Der Bürgermeister	Diese Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 31.05.2005 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den 06.06.2005 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	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig. Münster, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Meyer

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften 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 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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV.NRW S.439, 445)

Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Z. geltenden Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung.

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

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
2 Wo	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
GRZ 0,4	1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; bei Doppelhäusern kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.
GFZ 0,7	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
II	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,7
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg 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.
FHmax =	a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
THmax =	b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)
	3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
	3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
	4.1 Straßenbegrenzungslinie
	4.2 Straßenverkehrsfläche
	4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße
	4.4 Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
	5.1 Erhalt von markanten Einzelbäumen (§ 9(1) Nr.25b BauGB) Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920). Natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1) Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe).
	6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr.10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
	6.2 Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrechte.
	6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
	6.4 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	6.5 Maßangaben in Meter

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsscha-blone der Plankarte: Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KW) mit einer Dach-neigung von 35°-48° und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 10°-22°

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orien-tierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind je Gebäude (einschl. Doppelhäuser) nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufen-länge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Örtgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

(Bestimmung des Örtganges: **Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand**)

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst

e) Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Dachein-deckungen mit glänzenden Oberflächen sind ausgeschlossen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien zulässig.

1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abwei-chungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

2.1 Carport-/Pergolaanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

3. Ausdrückliche Empfehlungen

3.1 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

3.2 Zuwiderhandlungen gegen die örtliche 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 Festsetzungs-charakter

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Vorhandene Baumstandorte
II. Planerische Darstellungen und Hinweise
Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
Zu beseitigende bauliche Anlage

E. Sonstige Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockel-höhe von 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbar-grundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutz-gesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten:

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Alttablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohn-umfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseran-lagen errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasser-leitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwandt werden. Empfohlen werden auch Fassaden-begrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!).

5. Die Satzung über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Versmold ist zu beachten. Die Einfriedung der Vorgärten mit standortgerechten Laub-hecken wird ausdrücklich empfohlen.

STADT VERSMOLD:

Bebauungsplan Nr.1-Oosterweg, 7. Änderung

