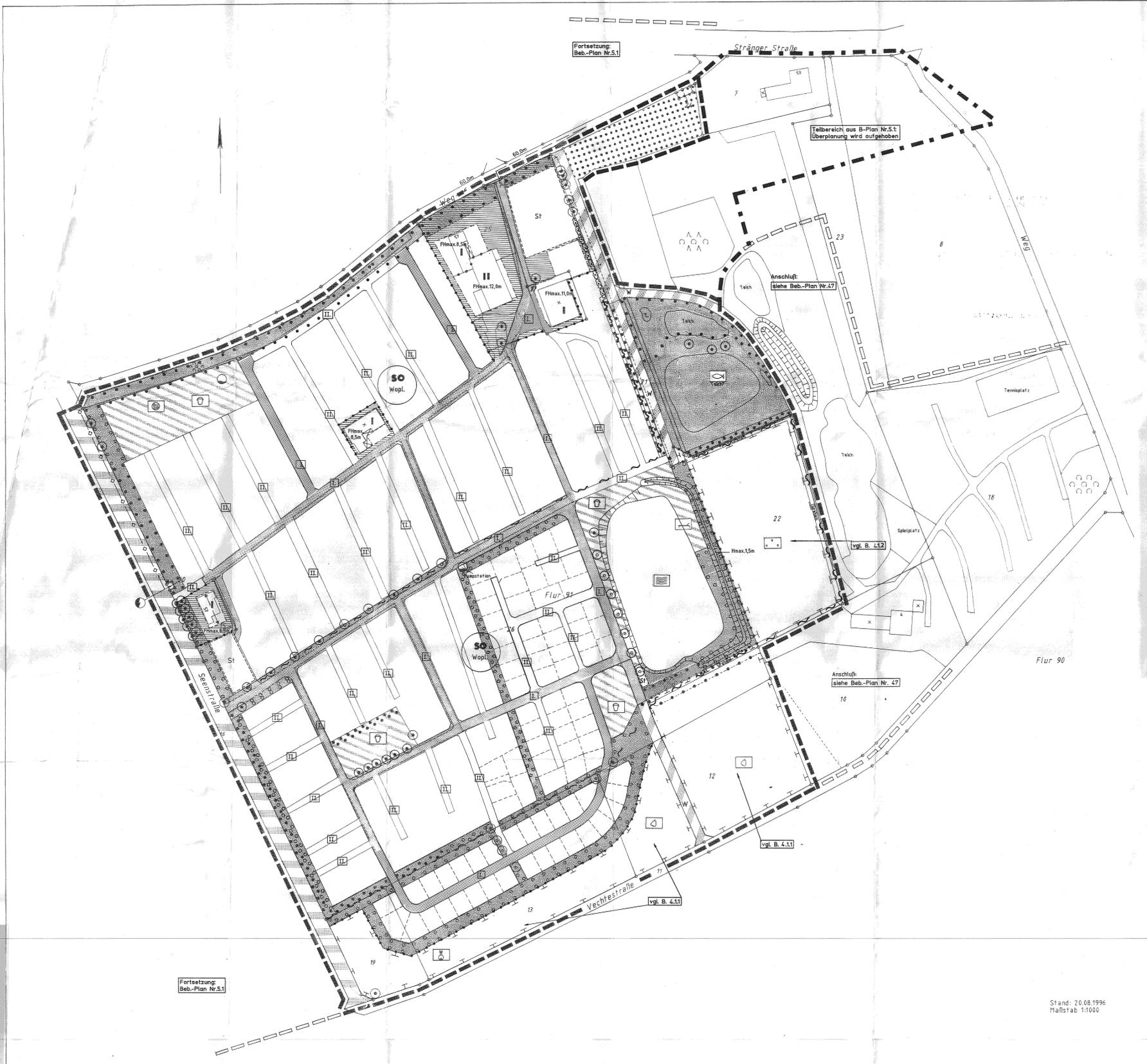


# STADT VERSMOLD, STT. PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1 - 1.ÄNDERUNG „ERHOLUNGSGEBIET HEIDE-SEE“



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1998 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1998 (BGBl. I S. 2049),  
**Baunutzungsverordnung - BauNVO** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)  
**Planzeichenverordnung - PlanzV 90** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58),  
**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468),  
**Landesbauordnung - BauO NW** - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1985 (GV NW S. 218),  
**Gemeindeordnung NW** in der zur Zeit geltenden Fassung

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen gem. § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie innere Fahrwege etc.

- SO Wopl.**
- 1.1 Sondergebiet **Wochenendplatzgebiet** gem. § 10 BauNVO  
 (1) Das **Wochenendplatzgebiet** dient zu Erholungszwecken der Errichtung von Aufstellplätzen für Kleinwohneinheiten sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke.  
 (2) Zulässig sind  
 1. Kleinwohneinheiten, ortsfeste Wohnwagen etc. (Grundfläche max. 40 m<sup>2</sup> zzgl. überdachtem Freisitz bis 10 m<sup>2</sup>; Höhe max. 3,5 m) sowie bewegliche Unterkünfte wie Wohnwagen und Zelte, für die ebenfalls die Vorschriften zu Größe, Grenzabstand etc. gelten;  
 2. innerhalb der abgegrenzten Bereiche mit durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen (Aufstellplätze, Kleinwohneinheiten sind in diesen Bereichen unzulässig):  
 - die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften,  
 - Platzverwaltung, Sanitäranlagen, Garagenanlagen;  
 3. sonstige erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie 4. Spiel- und Sportflächen etc. für den Platzbedarf.  
 (3) Ausnahmsweise können im begrenzten Bereich nach Abs. 2 Nr. 2 auf überbaubaren Flächen zugelassen werden:  
 1. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter, Aufsichtspersonen, 2. Ferienwohnungen.  
 1.2 Nutzungsmaße und Baugrenzen für die Bereiche mit Anlagen und Einrichtungen nach Festsetzung 1.1, Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 3):  
 a) die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Verwaltung etc. entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO = durch Baugrenzen ungenutzter Bereich  
 b) Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß  
 c) Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß  
 maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Meter über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche  
 1.3 innere Fahrwege auf dem Platz als private Wegeflächen:  
 - Hauptwege II. Ordnung,  
 - Nebenwege I. Ordnung, zulässig sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten wie Rasenspur-, Schotterwege o.ä.  
 1.4 Spiel- und Sportflächen etc. als platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen, Aufstellplätze und Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig:  
 - Spielplatz und Ballspielwiese,  
 - Liegewiese

### 2. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- 2.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 Private Wirtschaftswege, wassergebunden befestigt.  
 Eine Zufahrt für motorisierte Fahrzeuge auf die Platzanlage ist nur im Ausnahmefall zwecks Bewirtschaftung durch den Betreiber sowie im Notfall für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. zulässig.

### 3. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- 3.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung:  
 Fischteichanlage (Bestand); Gehölzbestand und die nördlichen kleineren Teiche sind naturnah gem. § 9(1)25b BauGB zu erhalten

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB:  
 (Details, Artenlisten etc. siehe **landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, der als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen ist.)  
 4.1.1 Entwicklungsziel: **strukturreiche Obstweide, Maßnahmen:**  
 a) Pflanzung und fachgerechte Pflege von Hochstamm-Obstbäumen (Regionalsorten), im Mittel 1 Baum je 150 m<sup>2</sup> Fläche;  
 b) Unterkultur, Nutzung/Pflege als Extensivgrünland;  
 c) Anlage strukturreicher Baumzonen und randlicher Gehölzgruppen  
 4.1.2 Entwicklungsziel: **extensive (Feuch)Wiese, Maßnahmen:**  
 a) extensive Nutzung/Pflege (1-2malige Mahd p.a./ Mähgut-Abfuhr);  
 b) Heckenzüge mit standortheimischen Gehölzen im süd. Randbereich  
 c) Anlage von mind. einem Tümpel oder Teich (o 150 m<sup>2</sup> Wasserfläche, Details nach Maßgabe des separaten wasserrechtlichen Verfahrens)  
 4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 BauGB  
 Ausfälle und natürliche Abgänge sind jeweils zu ersetzen (Hinweise, Artenlisten etc. siehe **landschaftspflegerischer Fachbeitrag**)  
 4.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ... hier: Heckenanlage als landschaftsrechtliche Eingrünung; geschlossene Pflanzung standortheimischer Gehölze, Pflanzabstand jew. 1,1-1,5 m (Einfriedungen sind nur gem. Gestaltungsvorschrift D.2.4 möglich).  
 4.2.2 Anpflanzung (und Erhalt) standortheimischer Bäume  
 4.2.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9(1)25b BauGB, hier:  
 a) landschaftsrechtliche Eingrünung: Erhalt der standortgerechten Gehölz- und Heckentellen des Platzes  
 b) Erhalt der standortgerechten Gehölze, Tümpel u. Ufervegetation  
 c) Erhalt der Grabenzüge  
 4.2.4 Erhalt von standortheimischen Bäumen und Hecken  
 4.3 Zuordnung gem. § 8a(1) Satz 4 BNatSchG:  
 Die o.g. Maßnahmen gem. § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB werden dem Sondergebiet **Wochenendplatzgebiet** als Kompensation für die durch die Planänderung geregelten bzw. zusätzlich ermöglichten Eingriffswirkungen gem. § 8a BNatSchG zugeordnet.

### 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 5.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9(7) BauGB):  
 a) Grenze des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung sowie  
 b) Teilaufhebung; Umgrenzung der aufzuhebenden Teilfläche  
 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und der Teilbereiche für Verwaltung etc. oder Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Fläche  
 5.3 Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)  
 5.4 Umgrenzung von Stellplatzflächen: private Stellplatzanlage (weitere Sammelanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig)  
 5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabelleitungen:  
 - Pumpstation und Brunnen  
 - Trafostation und 10 KV-Erdkabel der RWE  
 5.6 private Wasserfläche (vorhandene Teichanlage)  
 5.7 Sichtfeld: von Sichtbegrenzung jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten  
 5.8 Maßangaben in Meter  
 5.9 Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB (Änderung LWG vom 7.3.1998, GV NW 96 S. 248):  
 auf befestigten Flächen und auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort z.B. über Mulden zu versickern oder den vorhandenen Gräben zuzuleiten; die Zuleitung soll soweit wie möglich oberirdisch erfolgen.

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze und Flurnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Wallanlage
- vorhandene Grabenparzelle
- vorgeschlagene Abgrenzung der geplanten Aufstellplätze
- Sperrpfosten oder Toranlage

### D. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW
- 1.1 Gestaltung der Hauptkörper (Nebenanlagen freigestellt) im Bereich der überbaubaren Flächen (Verwaltung, Gaststätte etc.)  
 - Dachform: Satteldach  
 - Dachneigung: 40°-48°  
 - Hauptfriesrichtung: gemäß Eintrag in der Plankarte

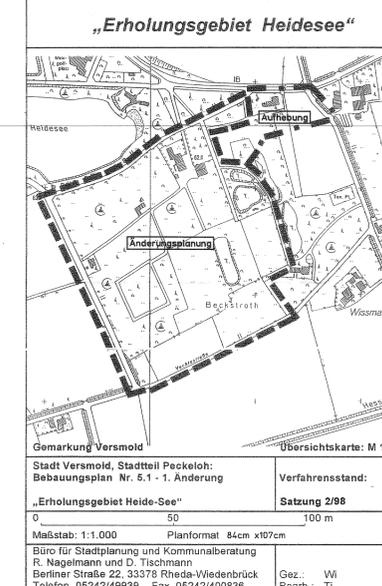
### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4, 5 BauO

- 2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten:  
 - Werden Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten befestigt, so hat dieses in wasserdurchlässiger Weise zu erfolgen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen. Empfohlene Materialien: Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterstein etc.  
 - Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist dort mind. 1 standortgerechter Laubb Baum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Baumscheibe (Pflanzstreifen) von mind. 5 m<sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten; erhaltener Bestand kann angerechnet werden.  
 - Carport-/Pargolenanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.  
 2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgeräten ist zulässig.  
 2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Bepflanzung  
 Neu- und Ersatzpflanzungen sind im gesamten Wochenendplatzgebiet mit standortgerechter Weise zu oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, z.B.  
 Acer campestre (Feldahorn) Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Carpinus betulus (Hainbuche) Corylus avellana (Haselnuß)  
 Fraxinus excelsior (Eiche) Crataegus monog. (Weißdorn)  
 Prunus padus (Traubeneiche) Prunus spinosa (Schlehe)  
 Prunus avium (Vogelkirsche) Rosa spec. (div. Wildrosen)  
 Quercus robur (Stieleiche) Sambucus nigra (Holzbohrer)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche) Rubus fruticosus (Brombeere)  
 Hochstamm-Obstbäume Rubus fruticosus (Brombeere)  
 Juglans regia (Walnuß) etc. und Beerenobst div. Springe vulg. (Fledder) etc.
- 2.4 Einfriedungen des Wochenendplatzgebietes sind als standortgerechte Hecken oder Gehölzstreifen zulässig (vgl. Vorgaben gem. § 9(1)25 BauGB); innerhalb dieser oder rückwärtig zum Platzgebiet hin orientiert sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Gitterzaun oder senkrechten Holzlatenzäunen bis max. 1,8 m Höhe möglich; diese müssen jedoch mind. 2 m von den äußeren Gebiets- oder Flurstücksgrenzen zurückgesetzt und zur freien Landschaft hin vollständig vorgepflanz sein.

### E. Sonstige Hinweise

1. **Geruchseinwirkungen:** das Plangebiet unterliegt zeitweise einer Vorbelastung durch Gerüche aus der Landwirtschaft (Tierhaltung) und aus einer ortsnahen Fleisch- und Wurstwarenherstellung. Diese Situation wurde geprüft und als nicht erheblich belastend bewertet (siehe Begründung zum B-Plan und gutachterliche Stellungnahme des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 10.09.1997).
2. **Bodenanreicherung:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenprofile entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. **Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.
4. **Landeswassergesetz (LWG), wasserrechtliche Vorschriften:**  
 - Maßnahmen zur Versickerung oder anderen Einleitung bedürfen die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde; Maßnahmen an Gewässern, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen, unterliegen unabhängig vom B-Plan der Genehmigungspflicht nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), auf die entsprechenden Bestimmungen wird ausdrücklich verwiesen;  
 - auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

## STADT VERSMOLD, STT. PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1 - 1. ÄNDERUNG „Erholungsgebiet Heidesee“



<b>Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB von der Stadtvertretung der Stadt Versmold am 25.03.97 beschlossen worden. Dieser Beschuß ist am 28.04.97 ortsrätlich bekanntgemacht worden. Versmold, den 23.09.98 im Auftrage der Stadtvertretung GEZ. HOLTkamp Bürgermeister GEZ. UDO SCHRENK Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB</b> Nach ortsrätlicher Bekanntmachung am 28.04.97 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Versmold, den 23.09.98 GEZ. MUMMERT Der Stadtdirektor	<b>Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB</b> Nach ortsrätlicher Bekanntmachung am 02.12.97 hat der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom 31.12.97 bis 31.01.97 öffentlich ausliegen. Versmold, den 23.09.98 GEZ. MUMMERT Der Stadtdirektor	<b>Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB</b> Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 26.02.98 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold als Satzung beschlossen. Versmold, den 23.09.98 im Auftrage der Stadtvertretung GEZ. HOLTkamp Bürgermeister GEZ. SCHRENK Ratsmitglied	<b>Anzeige gem. § 11 BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am 07.10.98 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Detmold, den 17.12.98 die Bezirksregierung Detmold im Auftrag GEZ. STOLZ DS	<b>Bekanntmachung gem. § 12 BauGB</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) ist am 13.02.99 Stand 20. August 1999. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 11 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 23.04.98 Versmold, den 25.02.99 GEZ. TIGGEMANN Der Stadtdirektor	<b>Planunterlage</b> Planunterlage Katasterfolge Maßstab 1:1.000, Stand 20. August 1999 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 11 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrück, den 23.04.98 GEZ. BUREICK DS
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stand: 20.08.1996  
 Maßstab: 1:1000