Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom *15.02.2007* beschlossen worden. Versmold, den *12.10.2009* im Auftrage der Stadtvertretung .... Bürgermeister .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom *21.10.2008 bis 30.10.2008* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am *12.11.2008.* Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *05.12.2008* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den *12.10.2009* .... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am *14.05.2009* mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom *06.07.2009 bis 15.07.2009* hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *27.07.2009* bis *28.08.2009* öffentlich ausgelegen. Versmold, den *12.10.2009* .... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am *24.09.2009* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den *12.10.2009* im Auftrage der Stadtvertretung .... Bürgermeister .... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. §10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Versmold, den .... Der Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Bebauung) .... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... ÖbVI Gerd Wilkens Als beauftragter zur Abwicklung der Geschäftsstelle des ÖbVI Rainer Schleifenbaum

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986);

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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

SO Camping 1-3

1.1 Sondergebiet *Campingplatzgebiet* (§ 10 BauNVO):

a) Die Sondergebiete Campingplatzgebiet dienen vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufstellen und Bewohnen von Zelten und Wohnwagen zum Zwecke der Erholung.
Hinweis: Das Sondergebiet Campingplatzgebiet ist hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen aufgeteilt in die Teilbereiche 1 - 3

b) Im **Campingplatzgebiet 1** sind zulässig:
- Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:
  1. Gebäude und Anlagen für Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Campingplatzes,
  2. die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
  3. Wohngebäude und Wohnungen für den Betriebsleiter/Betriebsinhaber und Wohnungen für Bereitschaftspersonal.
- Sonstige erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Spiel- und Sportflächen etc. als platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen; Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig.

c) Im **Campingplatzgebiet 2** sind zulässig:
- Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:
  1. Gebäude und Anlagen für Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Campingplatzes,
  2. die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
  3. Wohngebäude und Wohnungen für den Betriebsleiter/Betriebsinhaber und Wohnungen für Bereitschaftspersonal,
  4. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt 30 Betten.
- Sonstige erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Spiel- und Sportflächen etc. (Nebenanlagen) als platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen; Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig.
- Minigolfanlage (eigenständig nutzbar) im festgesetzten Bereich. (Minigolf)

d) Im **Campingplatzgebiet 3** sind zulässig:
- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
- sonstige erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Spiel- und Sportflächen etc. als platzinterne, private Grün- und Freiflächen; Standplätze und Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig.

Zeichenerklärung:

Freizuhaltende Uferrandzonen; Standplätze und Pkw-Stellplätze sind hier unzulässig.

SO WochHaus

1.2 Sondergebiet *Wochenendhausgebiet* (§ 10 BauNVO):

a) Das Sondergebiet *Wochenendhausgebiet* dient ausschließlich dem zeitlich begrenzten Freizeitwohnen zu Erholungszwecken.

b) Zulässig sind nur Wochenendhäuser.

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

I — **2.1 Sondergebiet *Wochenendhausgebiet*** Zulässig sind **Einzelhäuser** mit **1 Vollgeschoss** und mit einer **maximal zulässigen Grundfläche von 60 m²** je Wochenendhaus. *Zur Zulässigkeit von Freisitzen und Anbauten etc. siehe Festsetzung B. 3.2.1*

II — **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** z.B. 2

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante* der fertig ausgebauten Erschließungsstraße

FHmax. ... / GHmax. ...

a) **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First)

b) **Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter** (=oberster Wandabschluss oder Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) im Sondergebiet *Wochenendhausgebiet*:
Offene Bauweise, nur **Einzelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im SOWochHaus:

a) Je Wochenendhaus ist ohne Anrechnung auf die zul. Grundfläche eine **Terrasse oder ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 10 m²** oder ein **Vorzelt** zulässig.

b) Anbauten (Abstellschuppen etc.) an Wochenendhäuser sind bis zu einer Größe von maximal 4 m² je Wochenendhaus zulässig.

c) Unabhängig vom Wochenendhaus und auch außerhalb der überbaubaren Fläche ist je Wochenendhaus ein **Geräteschuppen** bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig.

d) Garagen und **überdachte Stellplätze (Carports)** sind grundsätzlich unzulässig.

3.2.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im SOCamping3:

Je Standplatz ist ein **Geräteschuppen** bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig.

4. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

a) **privater Wirtschaftsweg** (W)

b) **private Erschließungsstraße**

c) **privater Fuß-/Radweg** (F/R)

d) **privater Parkplatz P1**

e) **privater Parkplatz P2**

Regelungen zur Befestigung i.V.m. § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB auf dem Parkplatz P2: Maximal 20 % der Stellplatzfläche P2 dürfen mit Kies- und Schotterrasen wassergebunden befestigt werden. Befestigungen mit Rasengittersteinen, fugendurchlässigem Pflaster u.Ä. sind grundsätzlich unzulässig.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL1 — a) **Nutzungsrecht** (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit und **Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Versmold und der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.

GFL2 — b) **Nutzungsrecht** (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit sowie **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Anlieger (Stränger Straße 59), der Nutzer des P2, der Nutzer des Campingplatzes am Heidesee und der Stadt Versmold / der Versorgungsträger.

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbegleitgrün (V)

5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Parkanlage

6. Wasserfläche (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

6.1 Private Wasserflächen (vorhandene Badeteiche)

7. Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Ortsrandbepflanzung im gekennzeichneten Pflanzstreifen: Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene dichte, mindestens 2-reihige Heckenstruktur (Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen) mit einzelnen Überhältern aus heimischen Laubbäumen (mindestens 1 Baum je laufende 15 m Grundstücksgrenze).

8.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

a) **Erhalt von markanten Einzelbäumen**

b) **Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der standortheimischen Gehölze**

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 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.

9.2 Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Anfallendens nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - vollständig vor Ort z.B. über Mulden zu versickern.

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

a) **Grenze des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung sowie**

b) **Grenze der aufzuhebenden Teilfläche (Teilbereich B)**

9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche / Nutzungen oder **Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Fläche**

9.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

FD 0°- 3°
SD 30°- 45°

Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1: Flachdach (FD), Satteldach (SD) mit z.B. 30-45° Dachneigung.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

Satteldach (SD), jeweils mit Dachneigungen gemäß Plankarte.

Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0°-3°.

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

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im SOCamping 1+2:

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

b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) Der **Abstand** der Schnittlinie der Gaube mit dem Hauptdach muss **von First und Traufe** jeweils 1,0 m (ca. 3 Dachziegelreihen) betragen.

e) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

f) Für Hauptdächer ab 22° Dachneigung sind folgende **Dacheindeckungen** zulässig:

Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glasuren, Engoben und Lackierungen sind unzulässig.

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

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im SOWochHaus:

a) Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig.

b) Glasuren, Engoben und Lackierungen sind unzulässig.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften 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 Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Schleifenbaum, 06/2008)

Vorhandene Böschung

Innere Fahrwege (bestehendes inneres Wegesystem, Vermessungsbüro Schleifenbaum, 06/2008)

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

3914 M 8 — **Altlastenstandort** auf dem Flurstück 99 (3914 M 8), siehe Hinweis F.2

F. Sonstige Hinweise

1. Hinweis auf die Geruchsvorbelastung:

Das Plangebiet unterliegt zeitweise einer Vorbelastung durch Gerüche aus der Landwirtschaft (Tierhaltung) und aus einer ortsansässigen Fleisch- und Wurtswarenfabrik. Diese Situation wurde geprüft und als nicht erheblich belästigend bewertet (siehe Begründung zum Bebauungsplan und gutachterliche Stellungnahme des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 10.09.1997 sowie Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen der AKUS GmbH vom 3.03.2009).

2. Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen 3914 M6 und 3914 M8. Nach Aussage der Fachbehörde gehen hiervon jedoch keine Gefährdungen für die bestehenden Nutzungen im Bereich der Altablagerungen sowie im Umfeld aus. 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 Stadt und 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.

3. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz 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.

4. Brandschutz:

Hinsichtlich Brandschutz wird auf § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CW VO) vom 10.11.1982 sowie das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh verwiesen.

5. Ökologische Belange:

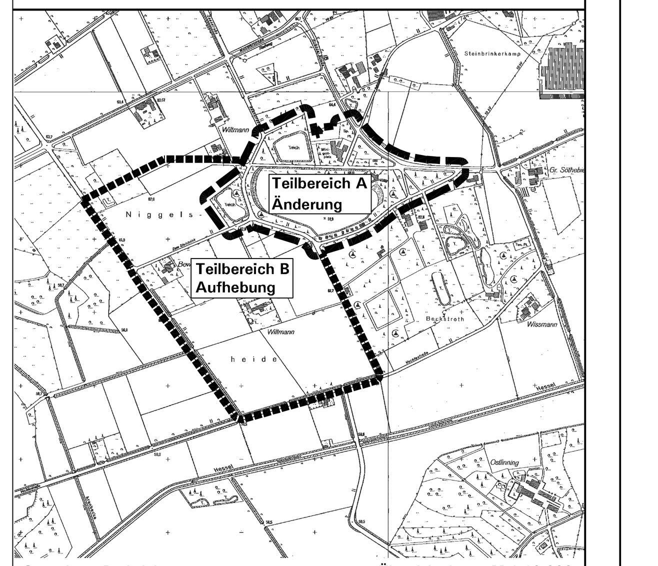
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Erholungsgebiet Heidesee" mit den Teilbereichen A und B (Teilbereich A = Änderungsbereich, Teilbereich B = Aufhebungsbereich) überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert.** Diese Verdrängung soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sollte sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 im Bereich der 3. Änderung (Teilbereiche A und B) wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.1 (einschließlich Änderungen) unberührt und sind nicht Gegenstand dieser 3. Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1 - 3. ÄNDERUNG „ERHOLUNGSGEBIET HEIDESEE



Gemarkung Peckeloh **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 160 cm x 90 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung September 2009

Gez.: Pr
Bearb.: YBe / Ti