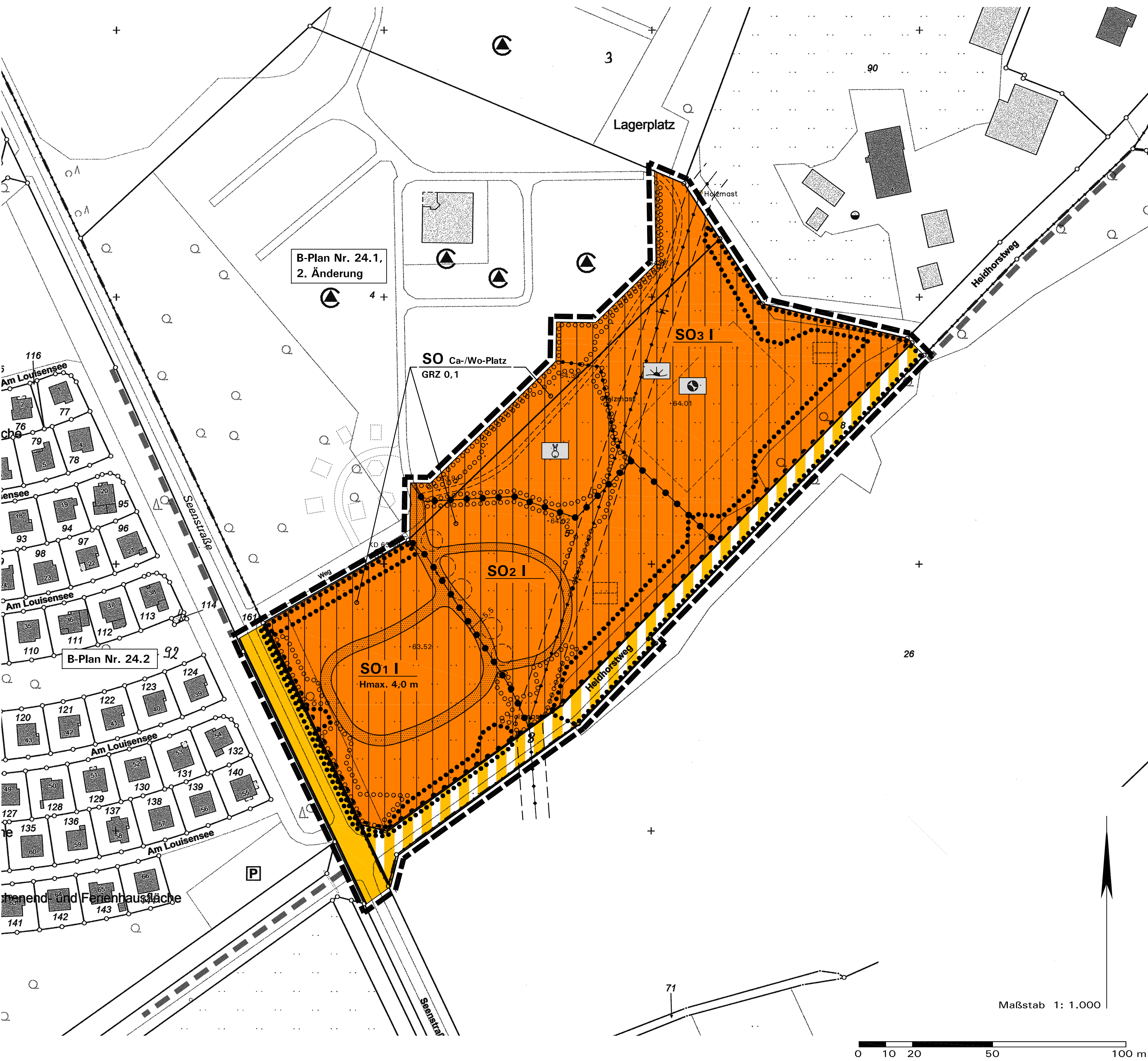


STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1, 3. ÄNDERUNG

"Erholungsgebiet Heidhorstsee"

(Änderung im Bereich Campingpark Sonnensee)



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 27.07.2011 beschlossen worden. Versmold, den 15.05.2012 im Auftrag der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.05.2012 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 08.06.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2011 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den 15.05.2012 Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 08.12.2011 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.12.2011 hat der Planentwurf mit Begründung Umweltbericht und nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 11.01.2012 bis 13.02.2012 öffentlich ausgelegen. Versmold, den 15.05.2012 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 19.04.2012 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den 15.05.2012 im Auftrag der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 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 Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig. Steinhagen, den ÖbVI Gabriele Meyer

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

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

SO
Camping- und Wochenendplatz

GRZ 0,1

Hmax. 4,0 m

SO Ca-/Wo-Platz
GRZ 0,1

SO1 I

SO2 I

SO3 I

Hmax. 4,0 m

SO1 I
Hmax. 4,0 m

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

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

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

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

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“, hier mit den Teilflächen (siehe auch Text D.1.1.):

SO1, Camping- und Wochenendplatzanlage, zulässig sind sowohl Stand- als auch Aufstellplätze sowie Nebenanlagen

SO2, Campingplatzanlage, zulässig sind Standplätze und Gruppenzeltplatz sowie Nebenanlagen

SO3, platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen zulässig sind interne Nebenanlagen und Freiflächen:

- Kleintiergehege,
- Liegewiese,
- Spiel- und Sportflächen

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, siehe Text D.2.1

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier: ein Vollgeschoss

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe Text D.2.2:

- Zulässige Gesamthöhe (= Oberkante First) als Höchstmaß, hier z.B. 4,0 m

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Wirtschaftsweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (Notfallrein-/ausfahrten mit im Regelbetrieb geschlossenen Toren sind zulässig)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe Text D.3, hier:

- Heckenanlage mit standortheimischen Gehölzen
- Erhalt von Baumzeilen bzw. Bäumen einschließlich Kronentraufe

Leitungstrasse, hier: 10 kV-Freileitung (ggf. Verlegung oder teilweise Verklebung wünschenswert) mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht

Abgrenzung der Teilbereiche SO1, SO2 und SO3 untereinander

Abgrenzung des Kleintiergeheges von anderen Grünflächen im SO3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.1 (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Wegetrassen

Vorhandene Kleinwochenendhäuser (nicht eingemessen)

Planerische Darstellungen als Hinweise

Innere Fahrwege auf dem Platz als private Wegeflächen:

- Hauptweg I. Ordnung
- Nebenweg II. Ordnung

Geplante Schutzhütte

Geplante Fußwegführung

Geplanter Bolzplatz (Umriss)

Vorgeschlagene heimische Laubbäume zur Gliederung

Weitere Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 24.1 und seiner Änderungen im Norden und Osten sowie des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 24.2

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1. Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet Sonnensee“ gemäß § 10 BauNVO:

(a) Das „Camping- und Wochenendplatzgebiet Sonnensee“ als nicht selbstständige Erweiterung des Campingparks Sonnensee dient zu Erholungszwecken im Rahmen von Ferien-, Touristik- und Wochenendaufenthalten (nur zeitlich begrenzte Vermietung an wechselnde Gäste)

- der Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind,
- der Errichtung von Wochenendplätzen für Kleinwochenendhäuser,
- und der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets und für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke für die Gäste des Campingparks Sonnensee, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(b) Das Camping- und Wochenendplatzgebiet ist hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen aufgeteilt in die Teilbereiche SO1, SO2 und SO3:

Teilbereich SO1, Camping- und Wochenendplatzanlage, zulässig sind:

1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte; die Standplätze müssen jeweils mindestens 70 m² groß sein.
2. Maximal 24 Kleinwochenendhäuser mit einem Vollgeschoss und maximal 50 m² Grundfläche sowie entsprechend nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime; die Aufstellplätze müssen jeweils mindestens 100 m² groß sein.
3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Unterkünfte, auch als Sanitärhäuschen für einzelne oder mehrere Stand-/Aufstellplätze.
4. Erschließungswege, Kfz-Stellplätze und sonstige zugehörige Nebenanlagen für die Nrn. 1 und 2.

Teilbereich SO2, Campingplatzanlage, zulässig sind:

1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte; die Standplätze müssen jeweils mindestens 70 m² groß sein.
2. Gruppenzeltplatz mit einer maximal 100 m² großen Schutz-/Küchenhütte (Firsthöhe maximal 5 m) und Spiel-/Sportflächen.
3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Unterkünfte, auch als Sanitärhäuschen für einzelne oder mehrere Standplätze.
4. Erschließungswege, Kfz-Stellplätze und sonstige zugehörige Nebenanlagen für die Nrn. 1 und 2.

Teilbereich SO3, Spiel-/Sportflächen und Kleintiergehege als platzinterne, nicht überbaubare private Grün- und Freiflächen, zulässig sind:

1. Spiel-, Sport- und Erholungsflächen einschließlich Bolzplatz und Liegewiese und mit einer maximal 100 m² großen Schutzhütte (Firsthöhe maximal 5 m).
2. Kleintiergehege mit Schutzhütten und Kleintierställen/-unterständen sowie mit Nebenanlagen (Firsthöhe maximal 4,0 m).
3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Platzanlage, Erschließungswege; Kfz-Stellplätze für Gäste sind hier jedoch unzulässig.

(c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige dem Camping- und Wochenendplatzgebiet Sonnensee dienende Neben- und Versorgungsanlagen, Sportflächen und -anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl GRZ und Überschreitung der GRZ (§§ 16-19 BauNVO):

Die im SO zulässige GRZ beträgt gemäß Festsetzung in der Plankarte 0,1. Diese darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. gemäß § 19(4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung durch jeweils wassergebunden angelegte Wege, Betriebsflächen, Stellplätze etc. ist bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,2 zulässig (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

2.2. Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO), hier maximal zulässige Gebäudehöhe:

a) Die in den einzelnen Teilflächen zulässige maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und aus Festsetzung D.1.1.(b). Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First oder die Oberkante Attika (bei Flachdächern).

b) Ausnahme der Gebäudehöhe: höchster Anschnitt der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche durch den einzelnen Baukörper.

c) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzten Gebäudehöhen können ggf. als Ausnahme bei Holzhäusern in Anlehnung an den nördlich auf dem Platzgelände vorhandenen Bestand („Westernhaus“) durch Dachaufbauten/-abschnitte um bis zu 1 m überschritten werden, analog zur Bauweise der dort ebenfalls vorhandenen „Tipis“ können entsprechende feststehende Zelt-/Holzkonstruktionen bis zu 7 m Höhe zugelassen werden.

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

3.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Gebietsdurchgrünung und Ortsrandbepflanzung in den gekennzeichneten Pflanzstreifen:

Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene Heckenstruktur (Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen), einzelne oder gruppenweise Überhälter aus heimischen Laubbäumen (mindestens 1 Baum je laufende 15 m Heckenzug).

Hinweis: Zulässige Artenwahl und Wuchshöhen sind im Nahbereich der 10-kV-Freileitung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.2. Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier Umgrenzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt der standortheimischen Gehölze:

Die festgesetzten Gehölzstreifen einschl. der in den Randstreifen entlang der Gebietsgrenzen in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002, erhältlich über: Beuth Verlag, Berlin, weiteren Informationen über die Stadt Versmold). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der außerhalb des SO-Gebiets stockenden angrenzenden erhaltenswerten standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

4. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB

4.1. Behandlung von Niederschlagswasser:

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - vollständig vor Ort z.B. über Mulden zu versickern oder Gräben und Teichanlagen auf dem Gelände zuzuleiten. Ein Überlauf in die weitere Vorflut ist nur gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss zulässig.

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

1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) Nr. 4 BauO

1.1. Standplätze für Abfallbehälter:

Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrün, Kombinationen mit begrüntem Holz-/Rankgeräten sind zulässig.

1.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und Bepflanzung i.V.m. § 9(1)20 BauGB:

Neu- und Ersatzpflanzungen, Eingrünungen, gliedernde Heckenpflanzungen etc. sind – auch über die konkret festgesetzten Maßnahmen unter D.3 hinaus – im gesamten Sondergebiet nur mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Brandschutz:

Die grundlegenden Anforderungen an den Brandschutz sind insbesondere in § 4 der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) vom 10.11.1982 (GV.NW 1982 S. 731 i.V.m. der Wiederherstellung des Verordnungsanges gemäß Artikel 260 und 270 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005, GV. NRW S. 274) festgelegt. Hingewiesen wird auch auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh (siehe Homepage der Kreisverwaltung, Bereich Bauen & Wohnen).

2. Niederschlagswasser:

Die Anforderungen an die Regenwasserbehandlung gemäß Landeswassergesetz sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Auf den befestigten Flächen und auf Dachflächen anfallendes unverschmutztes Regenwasser ist auf dem Campingpark-Gelände z.B. über Grabenführungen oder Flächenhaft über Mulden zu versickern.

3. Bodenfunde:

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metalfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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 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.

5. Kampfmittel:

Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei und Ordnungsbehörde sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder Flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.

7. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschern:

Im Plangebiet vorhandene Gehölze im Plangebiet beschitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Rohricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Plangebiet voraussichtlich nicht betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 24.1, 3. Änderung überplant vollständig im festgesetzten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 24.1 und seine bisherigen Änderungen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24.1, 3. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24.1 überlagert. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 24.1, 3. Änderung als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24.1 und seiner bisherigen Änderungen wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1, 3. ÄNDERUNG

„Erholungsgebiet Heidhorstsee“

(Änderung im Bereich Campingpark Sonnensee)