

STADT VERSMOLD, PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 24.2, 2. ÄNDERUNG "ERHOLUNGSGEBIET HEIDHORSTSEE" (DECKBLATT)



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
 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. 08.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445);
 Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Sondergebiet *Wochenendhausgebiet* gemäß § 10 BauNVO
 Dieses dient ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern zu Erholungszwecken. Ein Dauerwohrecht besteht nicht.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier: 0,2
 Zulässig sind Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m², in Verbindung mit den Wochenendhäusern ist die Errichtung von Abstellräumen bis zu einer Größe von maximal 4 m² je Wochenendhaus zulässig, dies entspricht einer maximal zulässigen (Gesamt-) Grundfläche von 64 m². Die Abstellräume müssen an die Wochenendhäuser angebaut werden und mit ihnen eine Einheit bilden (§14(1) BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine Terrasse oder ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig.
 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 1
 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: *Oberkante Wohnweg* = fertige Erschließungsanlage
 2.4.1 maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
 a) bei Flachdach (FD) = 3,50 m
 b) bei Satteldach (SD) = 3,00 m
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 3.1.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
 a) Unabhängig vom Wochenendhaus und auch außerhalb der überbaubaren Fläche ist je Wochenendhausgrundstück ein Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² zulässig; dies gilt nicht für die Freiflächen entlang der Erschließungsanlagen (Vorgartenzone), hier ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Weitere Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, soweit diese Grundfläche nicht insgesamt überschritten wird.
 b) je Wochenendhausgrundstück ist – innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Fläche – ein nicht überdachter Stellplatz zulässig. Garagen (einschl. offener Garagen i.S. der BauO NRW) sind grundsätzlich unzulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 5.1 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, hier: private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit gemäß § 9(1)21 BauGB
 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 a) privater Fußweg mit Gehrechten für die Allgemeinheit gemäß § 9(1)21 BauGB
 b) Parkplatz mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit gemäß § 9(1)21 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen und Fläche für die Führung von Versorgungsanlagen u. -leitungen (§ 9(1) Nr. 12, 13 BauGB), hier:**
 Abwasser-Pumpstation
 Trafostation
 10 kV-Erdkabel
 Abwasserleitung
 Leitungsstrassen nicht eingemessen!
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB):**
 7.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 Kinderspielfeld
 Bellspielfeld
- Flächen, Planungen, Nutzungsregelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) 25a BauGB): Die Pflanzung ist mit forstüblichen Pflanzen im Verband 1,0 x 1,0 m auszuführen, in der Folge zu pflegen und zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 Vorgeschriebene Arten:
 ① 40 % *Carpinus betulus*, 30 % *Fraxinus excelsior*, 30 % *Alnus glutinosa*
 ② 20 % *Sorbus aucuparia*, 20 % *Prunus serotina*, 20 % *Corylus avellana*
 20 % *Rhamnus frangula*, 20 % *Salix purpurea*
 ③ wie Fläche 2, zusätzlich im 8 m Quadratverband *Quercus robur*
 Heister 125 – 150
 ④ wie Fläche 2, zusätzlich im 8 m Quadratverband *Betula verrucosa*
 Heister 125 – 150
 ⑤ 50 % *Pinus silvestris*, 50 % *Quercus robur*
- Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1)25b BauGB (vgl. DIN-Norm 18920):** Erhalt des bestehenden Kiefern-Laubgehölzmischbestands, natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe).
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
 9.2 Sichtfelder: Die Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 9.3 Maßangaben in Meter
 9.4 Festsetzung gem. § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
 9.5 Kennzeichnung gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB: Altablagern im gekennzeichneten Bereich (weitgehend saniert).

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

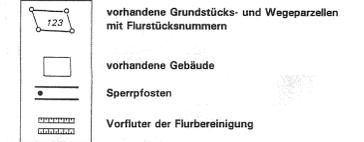
1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- Dachform und Dachneigung:
 a) Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD);
 b) Dachneigung: FD = 0°-3°; SD = 20°

2. Ausdrückliche Empfehlungen:

- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend gehandelt werden.

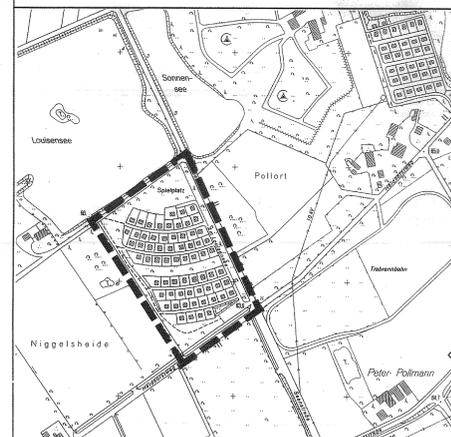
D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



E. Sonstige Hinweise

- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (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 Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet eine Altlastenablage fester Industrie- und Gewerbeabfälle (3714 - 113) verzeichnet. Lokale Reste von organischen Abfällen wurden 1992 unter gutachterlicher Aufsicht entsorgt. Weiterhin befinden sich mehrere Auffüllbereiche im Plangebiet, bei denen es sich um eng begrenzte Aufschüttungen mit Abfall durchsetztem Boden handelt. Außerdem wurde ein etwa Südwest-Nordost verlaufender ehemaliger Bachlauf verfüllt und teilweise überbaut. Es ist daher nicht auszuschließen das Rest-Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Bei Erdarbeiten (i.R. von Erweiterungsbaumaßnahmen) können aus den o.g. Gründen stellenweise Bodenmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen angetroffen werden. Sofern sich bei den Baumaßnahmen Anzeichen von unstattdlichen Anschüttungen ergeben, ist durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer eine gutachterliche Bewertung zu veranlassen. Bodenmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen oder Abfallstoffe dürfen nicht wieder eingebaut werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Kreis Gütersloh, Abteilung Umwelt ist zeitnah zu informieren, wenn derartige Auffülligkeiten festgestellt werden. (05241/85-2740).
- Zur Bepflanzung der Grundstücke** sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden.

STADT VERSMOLD, PECKELOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 24.2, 2. ÄNDERUNG „Erholungsgebiet Heidhorstsee“ (DECKBLATT)



Gemarkung Peckeloh, Flur 11
 Übersichtskarte: M 1:5.000
 Maßstab: 1:1.000
 Planformat: Nord

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und O. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
 Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29
 Planungsstand: Sitzung März 2005
 Bearbeiter: Na/Be
 Gezeichnet: Pr

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1.4) BauGB Diese Änderung ist gemäß § 2(1.4) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 28.03.2002 aufgestellt worden. Versmold, den im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratmitglied	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.03.2002 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: am 24.03.2002 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2004 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde am 24.03.2004 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.12.2004 hat die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 13.12.2004 bis 20.01.2005 öffentlich ausgelegt. Versmold, den Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Diese Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 17.12.05 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB 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
--	--	---	---	--