

# STADT VERSMOLD, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 1. ÄNDERUNG "Abdinghof" - Deckblatt

## 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 22.12.2009 (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 22.10.2008 (GV. NRW. S.644);  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.z. geltenden Fassung;  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 2980);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.z. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
    - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,4
    - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** hier 0,8
    - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** hier 2 Vollgeschosse
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier:**
      - WA: 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 Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
        - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
        - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
        - Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über NN, hier 70,20 m ü.NN (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9(3) BauGB)
      - Fläche für den Gemeinbedarf: Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN (= oberster Dachabschluss).  
 Als Ausnahme nach § 3(11) BauGB kann auf der Fläche für Gemeinbedarf die in der Plankarte festgesetzte Gebäudehöhe durch Kamine/ Schornsteine, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen und Fahrtühle um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO), hier:  
**Offene Bauweise**, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
    - Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) im WA: Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich und rückwärts 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.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
  - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule / Turnhalle
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß-/Radweg, für Notfall-Kfz sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar.
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
    - Grünfläche und Reservfläche für Veranstaltungen und Bedarfsparken.
    - Stadtspark, gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.
- Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
  - Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen.  
 Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 19920, Ausgabe 03/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
  - 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.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**  
 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr sowie Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht
  - Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von Grundstücken die erstmals bebaut oder befestigt werden ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - im Plangebiet vollständig über Mulden- und/oder Röhren-/Rohrsysteme zu versickern.  
 Hinweis: Auf den Geotechnischen Bericht (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, 12/1999) und auf den Hinweis unter E.4 wird verwiesen.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**
  - Abgrenzung von Nutzungsmaßen**
  - Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
  - Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Pläneintrag, siehe auch Nr. C.1.1:**  
 Satteldach (SD) / Krüppelwalmdach (KW) mit 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 und Nr. 5 BauO) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- WA:**
- Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD) einschließlich Krüppelwalmdach (KD) mit einer Dachneigung von 30°-45°.  
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
    - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind allgemein unzulässig.
    - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 5 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
  - 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.**
  - Einfriedigungen**
    - Einfriedigungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Draßgitter oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
    - In Vorgärten** sind entlang der Verkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngrärten.

#### 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.  
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.  
 Zuwendungen 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

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
  - Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
  - Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
  - Eingemessene Baum- und Gehölzstandorte / Kronentraufen (Einmessung: Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Meyer, 09/2007)
- Planerische Darstellungen und Hinweise**
  - Geplante Gebäude
  - Stellplatzanlage (Vorentwurf Lageplan, Korteimer Brokmann Landschaftsarchitekten, 07.07.2009)
  - Gliedernde Wallanlage mit Begrünung
  - Überschwemmungsgebiet (HQ100), siehe Hinweis G.3
  - Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubar bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbar-grenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite) in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.  
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

#### E. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

- Ehemalige Teichanlage, siehe Hinweise G.1 und G.6

#### F. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

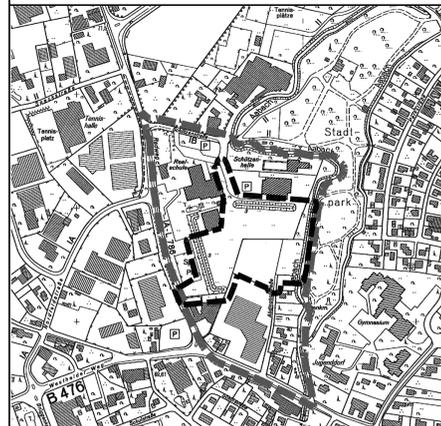
### G. Sonstige Hinweise

- Altlasten:**  
 Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen bekannt.  
 Abfalldeponien befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes (siehe Kennzeichnung) eine Teichanlage, die mit Holzresten, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen (siehe Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26) konnten keine signifikanten Bodenkontaminationen festgestellt werden.  
 Die ermittelten Konzentrationen an Depositionen sind gegenüber im nördlichen Flächenbereich als potenziell gefährlich anzusehen. Eine Bebauung im gekennzeichneten Bereich ist nur dann zulässig, wenn der potenziellen Gefährdung durch eindringende Gase mit geeigneten technischen Vorkehrungen begegnet wird (siehe Begründung). Alle Erdarbeiten im Bereich der Alttablagerung sind unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen, das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Durchführung der Maßnahmen ist eine Überprüfung des Geländes gemäß BbodSchG durchzuführen. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Nutzung ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.  
 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.
- 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 Denkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Hochwasserschutz:**  
 Das natürliche Überschwemmungsgebiet (überflutetes Gebiet bei HQ100) mit einer Einbauhöhe von 69,80 m ü.NN reicht in die eigentlichen Neubaufächern hinein. Die Neubaufächern befinden sich somit im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN + 69,80 zu sichern. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Regelungen.
- Niederschlagswasser:**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Festsetzung unter B. 8.3). Auf Grund der Bodenverhältnisse ist die Versickerung über flache Versickerungsanlagen auszuführen (Mulden und/oder Röhren-/Rohrsysteme). Werden die Versickerungseinrichtungen ohne Notüberlauf angelegt, so sollte das Speichervolumen deutlich über dem rechnerisch ermittelten „erforderlichen Speichervolumen“ liegen. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe, Dimensionierung u.Ä. der Versickerungsanlage) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Versmold und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln. Auf das Hydrogeologische Gutachten (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 15.12.1999) wird verwiesen.  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Brandschutz, Löschwassermenge:**  
 Löschwassermengen sind unter Zuhilfenahme der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- Baugrund:**  
 Der Untergrund im Bereich der ehemaligen Teichanlage (siehe Kennzeichnung) wird v.a. bei nicht unterkellerten Gebäuden als kritisch bewertet. Die Fundamente unterkellerten Gebäude können dagegen bis auf den geogenen Untergrund in ca. 3 m Tiefe heruntergeführt werden. Unterhalb dieses Niveaus ist gemäß geologischer Karte eine bessere Baugrundqualität zu erwarten. Es wird empfohlen die Gründungstiefe der Gebäude erst nach Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.
- Ökologische Belange:**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!  
 Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Grenzmaß-nahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasser-versorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Baumschutz:**  
 Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestandes vom 27.12.2004 ist zu beachten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Abdinghof“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 26. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 im Änderungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 außerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

**STADT VERSMOLD:**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 1. ÄNDERUNG**  
**„ABDINGHOF“**  
**- DECKBLATT**



Übersichtskarte: M 1:5.000

Gemarkung Versmold, Flur 8

0 50 100 m  
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 104 cm x 75 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schroten

Satzung Dezember 2009  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Gez.: Pr  
Bearb.: Ybe / Ti



<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 14.05.2009 beschlossen worden.                  Dieser Beschluss ist gemäß § 2(1) i.V.m. § 13 a BauGB am 23.05.2009 für die Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 02.06.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Versmold, den 04.12.2009                  Im Auftrage der Stadtvertretung                  .....                  Bürgermeister                  Ratsmitglied</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung wurde am 30.06.2009 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.                  Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung vom 15.08.2009 für die Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 26.08.2009 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB vom 07.09.2009 bis 09.10.2009 öffentlich Ausgelegt.</p> <p>Versmold, den 04.12.2009                  Im Auftrage der Stadtvertretung                  .....                  Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde am 30.06.2009 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.                  Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung vom 15.08.2009 für die Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 26.08.2009 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB vom 07.09.2009 bis 09.10.2009 öffentlich Ausgelegt.</p> <p>Versmold, den 04.12.2009                  Im Auftrage der Stadtvertretung                  .....                  Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 10(1) BauGB am 03.12.2009 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen von der Stadtvertretung der Stadt Versmold als Satzung beschlossen.</p> <p>Versmold, den 04.12.2009                  Im Auftrage der Stadtvertretung                  .....                  Bürgermeister                  Ratsmitglied</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.                  Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.</p> <p>Versmold, den .....                  .....                  Bürgermeister</p>
---	--	---	---	--

