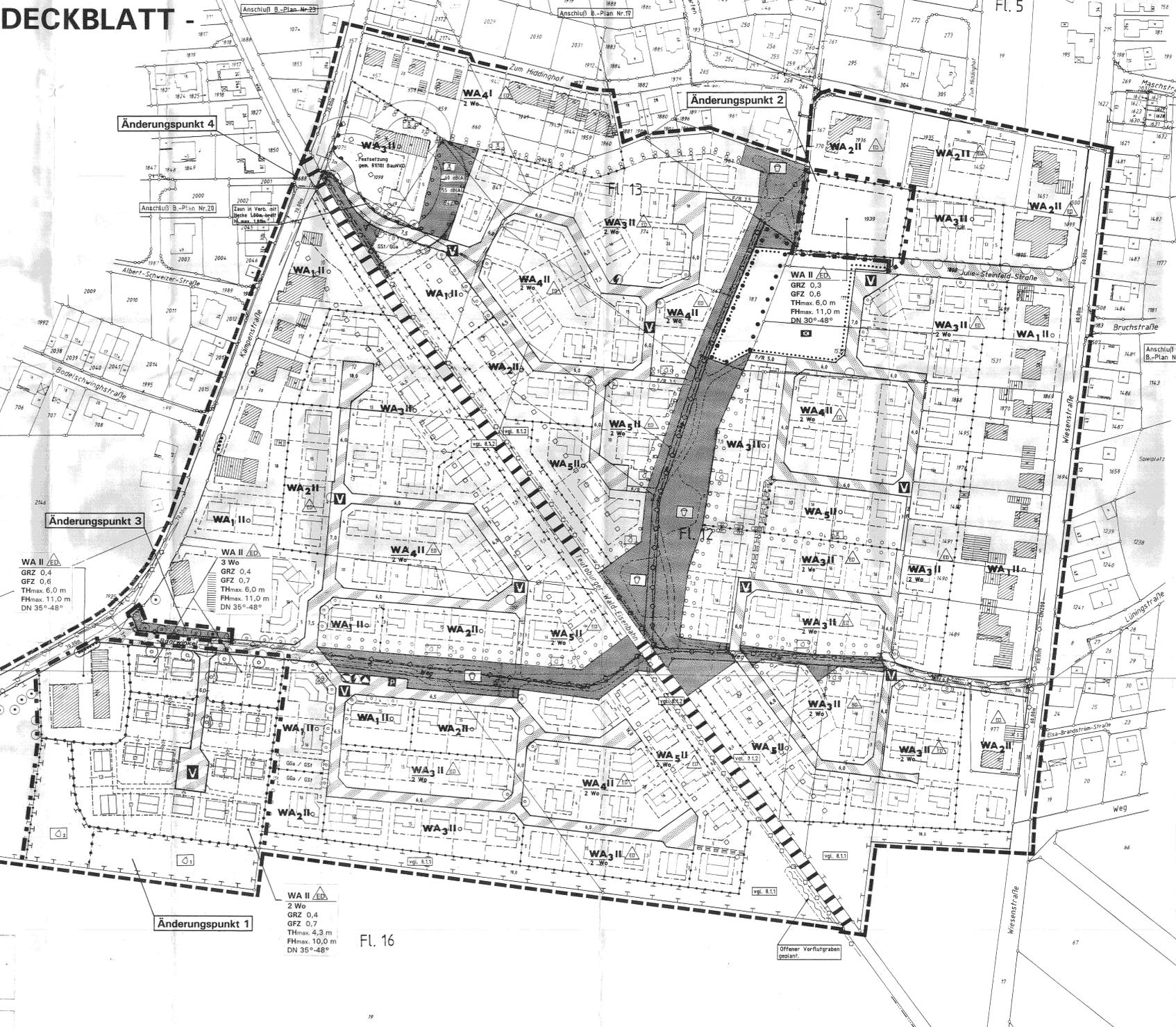


STADT VERSMOLD, KERNSTADT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „SÜDLICH WITTENGARTEN“, HIER 1. ÄNDERUNG

- DECKBLATT -



Kartengrundlage: Kopie des Bebauungsplanes Nr. 46 im Maßstab 1:1000 als Deckblatt

A. Gegenstand der 1. Änderung

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ersetzen mit Inkrafttreten in den Teilbereichen 1, 2 und 3 jeweils vollständig die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46. Änderungspunkt 4 betrifft dagegen die baurechtlichen Gestaltungsregeln zur Dachneigung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Gegenstand dieser 1. Änderung sind 4 Punkte:

- Änderungspunkt 1:** Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Kämpferstraße 57/57 südlich der Straße „Bärentwiel“ (bisher tw. Wohngebiet, tw. Gemeindefriedhof).
- Änderungspunkt 2:** Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Julie-Steinfeld-Straße (bisher private Grünfläche, Parkanlage).
- Änderungspunkt 3:** Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens ohne Zweckbestimmung (bisher Verkehrsgrünstreifen) entlang der Straße „Bärentwiel“.
- Änderungspunkt 4:** Erweiterung der möglichen Abweichungen von den baurechtlichen Gestaltungsregeln über die Dachneigung im gesamten Geltungsbereich.

B. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950); **Baumutzungsverordnung (BaumV):** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456); **Landesbauordnung (LBO NW):** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439); **Landeswassergesetz (LWG NW):** Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW S. 926); **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

C. Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen zu den Änderungspunkten

- Geltungsbereich dieser 1. Änderung, hier: Änderungspunkte 1, 2, 3
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46, zugleich Geltungsbereich des Änderungspunktes 4

Änderungspunkte 1 und 2:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - WA II** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Gemäß § 16(1) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen
 - WA II ED** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den bezeichneten Teilbereichen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
 - maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
 - maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte
 - GRZ 0,6**
 - GRZ 0,4**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**
 - 2.1 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), hier: z.B. 0,6**
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), hier: z.B. 0,4**
- 3. Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)**
- 4. Höhe baulicher Anlagen (§§ 18, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
 - FHmax =** 2.4.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)
 - THmax =** 2.4.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2, 6 BauGB)**
 - 3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - 3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**
 - = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - = nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu walzen (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) 26 BauGB mit standortheimischen Gehölzen z.B. als Hecke zu bepflanzen ist.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Ausbau oder Gestaltung (Hinweis: Ausbau standard, Detailgestaltung erst im Zuge der Ausbauplanung)**
 - 4.2 Sichtfelder:** von jeglichen Sichtbehinderungen in 0,8-2,5 m Höhe über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
- 5. 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)**
 - 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Maßnahmen gemäß § 9(1) 20 BauGB.** Zu verwenden sind ausschließlich standortheimische Gehölze. Details gemäß *landschaftspflegerischem Bauplan* zum B-Plan Nr. 46. **Entwicklungsmaß: extensiv genutzte Obstweiese - Maßnahmen:**
 - a) Pflanzung und Anwachspflege von Hochstamm-Obstbäumen (ca. 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche abzüglich Bestand)
 - b) Unterkultur: Nutzung als Extensivgrünland
 - c) Eine randliche Heckenpflanzung an der Grenze der Wohnbebauung ist zulässig.
 - 5.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen:** Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privat-Grundstücken sowie Fuß-/Radwege sind in wasserdrainierender Weise zu befestigen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen (z.B. Befahrbarkeit mit Rollstühlen). Empfohlene Materialien: Pflaster mit hohem Fugenanteil (ohne betonierten Unterbau), Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies etc.
 - 5.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. gem. § 9(1) 25 BauGB.** Zu verwenden sind hierfür ausschließlich standortheimische Gehölze, Artenwahl: vgl. B-Plan Nr. 46
 - 5.3.1 Anpflanzung standortheimischer Bäume (von den an den Erschließungsstraßen festgesetzten Baumstandorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 2 m abgewichen werden)**
 - 5.3.2 Erhalt des Hofeichenbestandes**
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
 - 6.2 Maßangaben in Meter**
 - 6.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:** Änderungsbereich 1, „Sammel-Ausgleichsfläche „Obstwiese““:
 - a) Aus Teilfläche 1 (Größe 2.400 m²) wird eine Fläche von 2.080 m² für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.
 - b) Für die öffentl. Planfläche im Bereich 1 sind 320 m² vorgesehen.

Zu Änderungspunkten 1 und 2: örtliche Bauvorschriften gemäß § 886 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88(1) Nr. 1 BauNVO):**
 - 1.1 Dachneigung und Dachform für den Hauptbaukörper:**
 - 1.1.1 Dachneigung: siehe Eintrag in der Plankarte, z.B. DN 35°-48°
 - 1.1.2 Abweichungen aus gestalterischen oder energetisch-strukturellen Gründen können zugelassen werden, insbesondere bei Gradstichen und besonderen „ökologisch orientierten“ Bauformen (z.B. Niedrigenergiehäuser), Mindestdachneigung 22,5°:
 - bei Um- oder Anbauten im begründeten Einzelfall;
 - bei besonderen Dachformen (z.B. Mansarddach); hier kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
 - 1.2 Die zulässige Soekellhöhe darf im Mittel maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt betragen:** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein) gemessen vom Mittelwert der 2 Grundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Gehweg bzw. Ok Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksmitte, bei Eckanordnungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 1.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte, Dachgestaltung:** Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, sie sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- 1.4 Material:** Als Dachbedeckung sind für das Hauptdach Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.5 Abstimmung, gestalterische Einheit:** Doppelhäuser und nebeneinanderstehende Garagen sind bezüglich äußerer Gestaltung, Dachaufführung, angehängten Trauf- und Firsthöhen sowie Materialauswahl aufeinander abzustimmen.

- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 88(1) Nr. 4, 5 BauO)**
 - 2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:**
 - Je 4 nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist dort mindestens 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer Baum-scheibe oder einem Pflanzstreifen von mindestens 6 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten;
 - Carport/Pergolalanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen;
 - Für Garagen, v.a. für Grenzgaragen (Abstimmung mit Nachbarn), wird eine Fassadenbegrünung ausdrücklich empfohlen.
 - 2.2 Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzu-grünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.
 - 2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Bepflanzung:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen überwiegend mit standort-gerechten heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. (Auswahl siehe B-Plan Nr. 46)
 - 2.4 Gestaltung der Vorgärten, Einfriedigungen:**
 - a) **Vorgärten:** die halböffentlichen Grundstücksflächen zwischen Planstraßen und (Wohn-)Neubauten dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder Arbeitsfläche her-gerichtet oder benutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und ggf. notwendiger Stellplätze glattrisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - b) **Einfriedigungen** sind in Vorgärten einschl. der hierzu gehörigen seitlichen Nachbar-grenze nur als standortgerechte Laubhecken oder i.V.m. Holzläuzen bis zu einer Höhe von ca. 80 cm zulässig. Geeignete Arten (Auswahl): Hanbuche, Feuerdorn, Harnelke, Weißdorn, Liguster, Buchebaum etc..

- 1.4 Material:** Als Dachbedeckung sind für das Hauptdach Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.5 Abstimmung, gestalterische Einheit:** Doppelhäuser und nebeneinanderstehende Garagen sind bezüglich äußerer Gestaltung, Dachaufführung, angehängten Trauf- und Firsthöhen sowie Materialauswahl aufeinander abzustimmen.

Änderungspunkt 3:

- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß § 9(1) 25 BauGB**

- Änderungspunkt 4:**
 - Ergänzung der Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88(1) Nr. 1 BauO NW):**

Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: Erweiterung der ggf. zulässigen Abweichungen (Punkt 1.1.2 der Gestaltungsregeln) zu den Gestaltungsregeln in der Plankarte. Bei besonderen Dachformen (z.B. Mansarddach) kann eine abweichende Dach-neigung zugelassen werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze und Flurnummer**
 - vorhandene Flurstücke mit Flurstücknummern
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfrischrichtung (unverbindlich, soweit nicht gemäß § 9(1) 25 BauGB festgesetzt)

E. Sonstige Hinweise

- 1. Bodenkennlinie:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenkennlinie entdeckt (Toncherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist nach § 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundliche Bodenkunde (Tel. 0521/520025) anzuzeigen und die Entdeckungstermine 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2. Landesabfallgesetz:** Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durch-führung genehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch baulicher Anlagen, Bauabfälle vom Zeitpunkt der Entstehung an voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.
- 3. Altlasten:** Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist die unsere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241 / 85-2740) umgehend zu benachrichtigen.
- 4. Landeswassergesetz:** Zu § 51a LWG, **Beseitigung von Niederschlagswasser:** Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund hoher Grundwasserstände kaum möglich, im Plangebiet erfolgt daher eine Entwässerung im Trennsystem, Regenwasser wird über das Grabensystem auf eine Wisenfläche südlich der Kläranlage geführt. Die Rückhaltung erfolgt dort nach naturnahem Ausbau (Blänken etc.) im Sattelschuss zum vorhandenen Gewässer. Einzelheiten werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Eine Reduzierung des Niederschlagswassers von Dachflächen durch anteilige Brauchwassernutzung wird v.a. zur Gartenbewässerung weiterhin empfohlen. Zur Beachtung: auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplatzanlagen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1,4) BauGB

Diese Änderung ist gemäß § 2(1,4) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 18.11.1999 / 12.04.2000 aufgestellt worden.

Versmold, den 18.09.2002..... im Auftrage der Stadtvertretung
Bürgermeister Ratmitglied

Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3(1), (4) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.03.2001..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durch-geführt durch: vgl. 3.01.2001.....
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2001..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
Versmold, den 18.09.2002.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanung wurde am 31.05.2001/31.12.2001 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.02.2002..... hat die Bebauungsplanung mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 18.03.2002..... bis 18.05.2002..... öffentlich ausliegen.
Versmold, den 18.09.2002.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

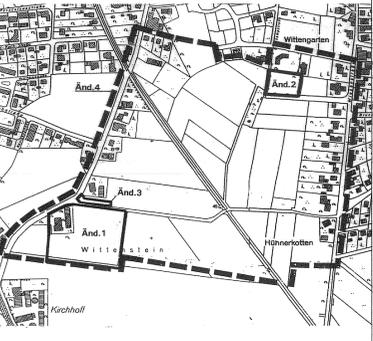
Diese Bebauungsplanung wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 23.05.2002..... mit ihren planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Versmold, den 18.09.2002..... im Auftrage der Stadtvertretung

Bürgermeister Ratmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplanung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.05.2002..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß die Bebauungsplanung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanung in Kraft getreten.
Versmold, den 18.09.2002.....
Der Bürgermeister

STADT VERSMOLD, KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 46, 1. ÄNDERUNG, „SÜDLICH WITTENGARTEN“ - DECKBLATT -



Gemarkung Versmold Übersichtskarte: M 1:5.000
Kartengrundlage: B-Plan Nr. 46, -Deckblatt- Maßstab: 1:1.000 Nord
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung Kommunalberatung Mül. 2002
-R. Nagelmann und D. Tschmann -
Befrierer Str. 22, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836
Gezeichnet: P/B
Bearbeitet: T/Be