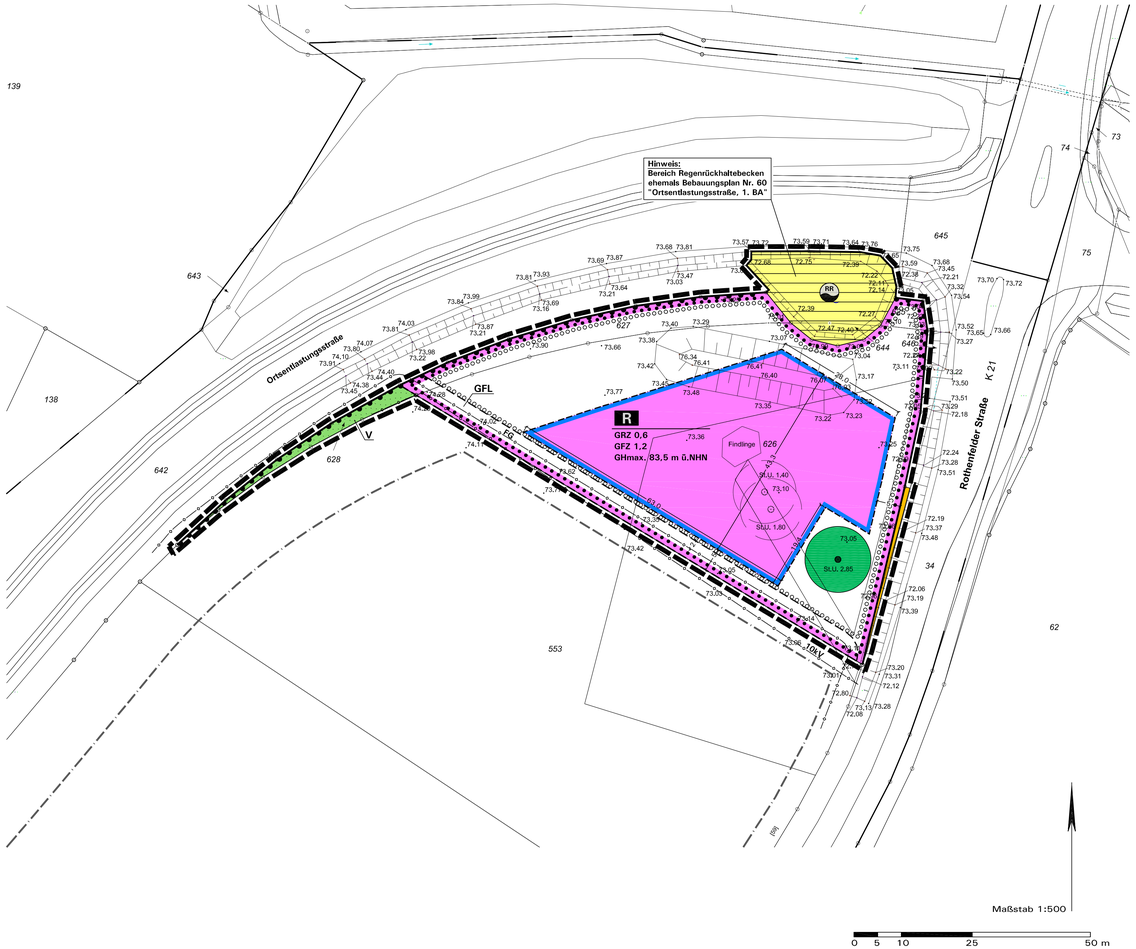
STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstrasse/nördlich und südlich Rothenfelder Strasse“ - 5. Änderung



Änderungsbeschluss gemäß §§ 2(1), 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom *06.02.2014* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *03.10.2014* für die Zeit vom *06.10.2014* bis einschließlich *14.10.2014* ortsüblich bekannt gemacht worden. Versmold, den *11.12.2014* Im Auftrag der Stadtvertretung *gez. Meyer-Hermann* Bürgermeister *gez. Fülling* Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *03.10.2014* und anschließendem Aushang in der Zeit vom *06.10.2014* bis einschließlich *14.10.2014* hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom *23.10.2014* bis *24.11.2014* öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom *17.10.2014* beteiligt. Versmold, den *11.12.2014* *gez. Meyer-Hermann* Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am *18.12.2014* von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen Versmold, den *19.12.2014* Im Auftrag der Stadtvertretung *gez. Meyer-Hermann* Bürgermeister *gez. Fülling* Ratsmitglied	Der Beschluss dieser Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am *22.12.2014* und anschließendem Aushang in der Zeit vom *23.12.2014* bis einschließlich *06.01.2015* ortsüblich bekannt gemacht worden. Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab dem *07.01.2015* zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Die Änderung ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten. Versmold, den *08.01.2015* *gez. Meyer-Hermann* Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *14.04.2014* (bzgl. Bebauung) *14.04.2014* (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Bielefeld, den *28.01.2015* *gez. Wilkens* Vermessungsbüro Wilkens

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

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

R

GRZ 0,6

GFZ 1,2

GHmax. 83,5 m ü.HNH

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Fläche für Rettungswache, Rettungsdienst

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe textliche Festsetzung D.2.1

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

5.1 Regenwasserrückhaltebecken (bestehend, naturnah ausgebaut)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Verkehrsbegleitgrün

V

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

7.1 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2:

- Baumstandort/Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

FG

10kV

8.1 Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:

- Ferngasleitung
- 10-kV Leitungstrasse

GFL

8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Versmold

Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB: In Absprache mit dem Versorgungsträger kann die Leitungstrasse, unter Berücksichtigung leitungssichernder Maßnahmen, ggf. geringfügig verlegt werden.

8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

«3,0»

8.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

73,11

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

SLU. 2,85

Eingemessene Baumstandorte

Böschungsbereiche

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB und BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB: Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Rettungswache / eines Rettungsdienstes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann eine Überschreitung der in der Plankarte in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Höhe in Meter über NHN z.B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1 Sichtfelder gemäß § 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.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von **mindestens 9 standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf**: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe. Die Bäume sollen als Einzelbäume oder kleine Gruppen bis zu drei Bäumen angepflanzt werden. Artenvorschläge: Eichen, Buchen, Ahorn, Eschen, Linden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.2 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, erhältlich über: Beuth Verlag, Berlin, weitere Informationen über die Stadt Versmold). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe des erhaltenswerten standortheimischen Baums ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baums nicht beeinträchtigt wird. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Bei einem Abgang des Baums ist dieser entsprechend durch ein standortheimisches Gehölz zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen des festgesetzten Einzelbaums: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 und 5 BauO NRW)

1.1 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sowie nicht dauerhaft beanspruchte Fahrflächen (Feuerwehrumfahrten u.ä.) sind in **wasserdurchlässigem Material** auszuführen (z.B. Rasensteine, Fugenpflaster, Schotterrasen o.ä.). Der Fugenanteil muss mind. 25 % betragen.

1.2 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder begrünten Gitter-/Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.3 Gärtnerisch zu gestaltende Vorzone: Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Rothenfelder Straße sind in einer Breite von mindestens 5,0 m gärtnerisch zu gestalten. Unterbrechungen dieser Zone sind nur für die erforderlichen Grundstückszu- und Grundstücksausfahrten zulässig.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

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

2.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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.

2. Bodendenkmale:

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat im 2. Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 50 darauf hingewiesen, dass im Jahr 1938 südlich des Plangebiets eine Urne geborgen wurde. Dieser Fund ist ein Hinweis auf einen Urnenfriedhof unbekannter Ausdehnung der jedoch durch die vorliegende Planung voraussichtlich nicht betroffen ist.

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.

3. Niederschlagswasser:

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.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet die entsprechende Mindestlöschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird 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.).

Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen 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!

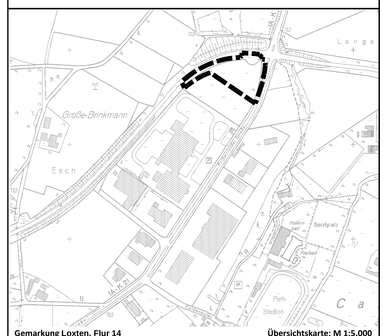
Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 und seiner rechtskräftigen Änderungen insgesamt sowie des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsentlastungsstraße, 1. BA“. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„GEWERBEGEBIET ÖSTLICH LAERSTRASSE/NÖRDLICH UND SÜDLICH ROTHENFELDER STRASSE“ - 5. ÄNDERUNG



Gemarkung Loxten, Flur 14 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 107 cm x 66 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	**Dezember 2014** Gez.: Pr Bearb.: Lo, Ti