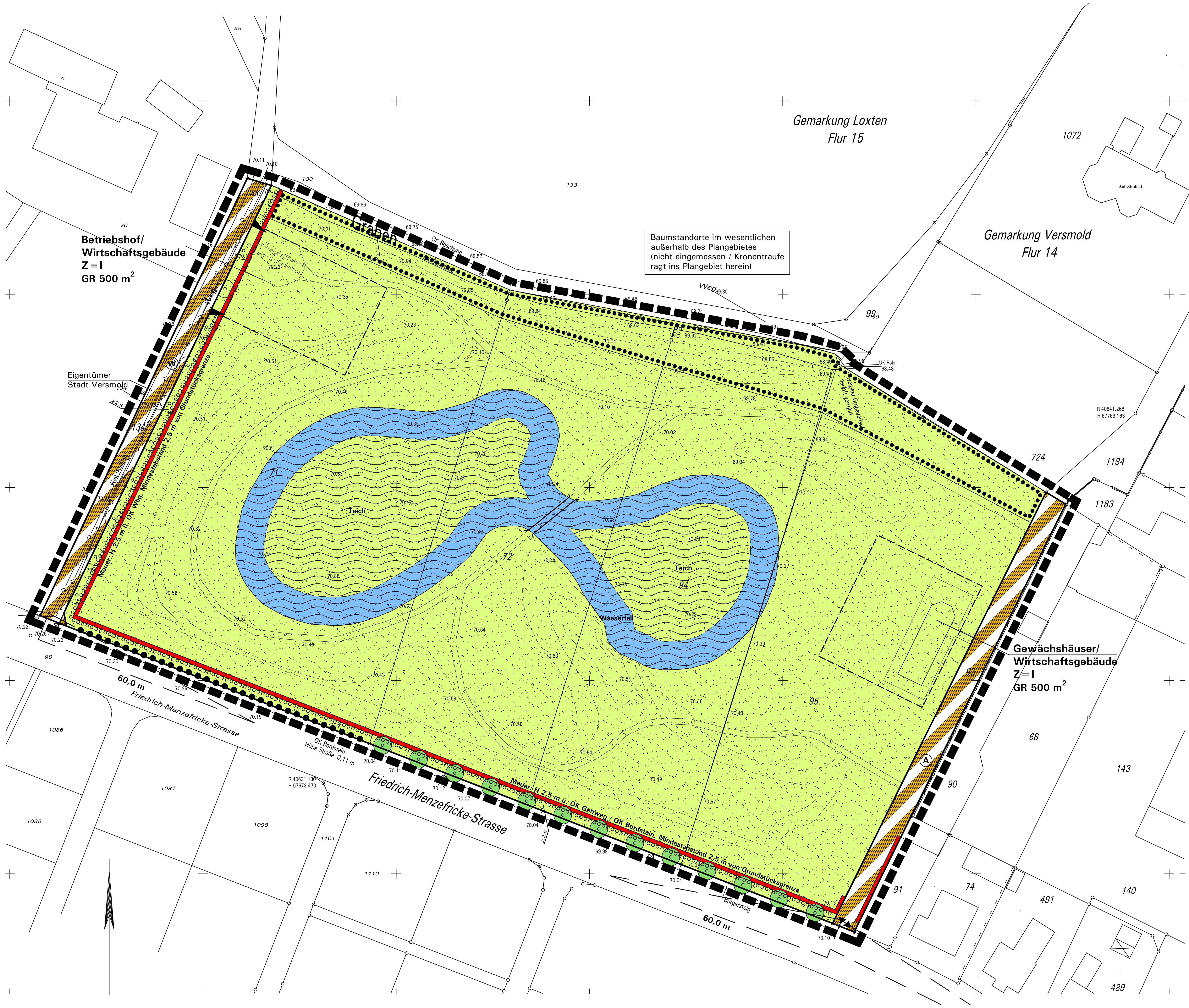
STADT VERSMOLD:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"Betriebspark Nagel"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), hier insbesondere: Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **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);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Bau0 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit § 9(4) BauGB.
- **Landeswassergesetz (LWG NRW):** Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926);

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Park mit Teichanlage, Betriebshof und Gewächshäusern als zulässige Hochbauten

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

GR 500 m² — 2.1 Jeweils zulässige Grundfläche GR für Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen (§ 16 BauNVO), hier: 500 m²

Z = I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse Z (§§ 16, 20 BauNVO): ein Geschoss

Mauer: H 2,5 m über ……. — 2.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO), hier: Höhe der Mauer über Bezugshöhe 2,5 m, Pfeiler bis 2,8 m Höhe, Mindestabstand zur Straßen-/Parzellengrenze: 2,5 m

3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen, Wege etc. sind zulässig)

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

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
a) Öffentlicher Wirtschaftsweg
b) Privater Anliegerweg

4.3 Anschluss an Verkehrsflächen:
a) Zufahrtbereich
b) Ein- und Ausfahrt

5. Wasserfläche (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

5.1 Teichanlage mit einer Größe von ca. 5.800 m²

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

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhaltung (§ 9(1) Nr. 25 a/b BauGB):
a) Anpflanzung und fachgerechte Pflege/Erhalt standortheimischer Bäume
b) Unterpflanzung standortheimischer Sträucher entlang der Mauer (Abstimmung über Arten und Umfang erfolgt in der Detailplanung)
c) Bindungen für den Erhalt von Bäumen (vgl. DIN-Norm 18920), hier: Sicherung der auf der Gebietsgrenze stehenden Baumzeilen und der in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufe der angrenzenden Baumzeilen

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 geplante Mauer (vorhabenbezogene Festsetzung)

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

- 2,5- — 7.3 Maßangaben in Meter, hier z.B. 2,5 m

7.4 Kabel der RWE Net AG: 10KV, 1KV, Info- und Straßenbeleuchtungskabel (Auskünfte über genaue Lage: Netzbezirk Halle, Tel. 05201/8179-0)

7.5 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und BauO NRW

1. **Bauliche Anlagen und Einrichtungen auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung *Park mit Teichanlage, Betriebshof, Gewächshäusern* (§ 9(1)15 BauGB), vorhabenbezogene Festsetzungen:**

Die private Grünfläche wird als Parkanlage angelegt und gestaltet, als bauliche Anlagen und Einrichtungen sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:

a) **Betriebshof mit Hochbauten und Gewächshäuser:** innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Betriebsanlagen mit eingeschossigen Hochbauten als Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser zulässig.

b) **Nebenanlagen etc.:** außerhalb der Baugrenzen sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Gerätehütten und Einhausungen für Wassertechnik (z.B. Filter, Pumpen) etc. sowie die festgesetzte Mauer mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

c) **Teichanlage** mit einer Wasserfläche von ca. 5.800 m² gemäß Eintrag in der Plankarte, Details und fachlich begründete Änderungen sind dem parallel zum vB-Plan durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Ggf. erfolgt eine Anpassung im Planverfahren.

d) **Ausnahmen und Änderungen** können im Rahmen der Zweckbestimmung zugelassen werden, Nachbarschaft und Umfeld dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

e) **Hinweis:** die eingetragenen Wegeführungen mit Brücke sowie Geländemodellierungen, Wasserfall etc. basieren auf dem Vorentwurfskonzept des Architekten und werden nicht verbindlich im vB-Plan festgesetzt.

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

Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier:
Höhe der Mauer in Meter über der eingetragenen Bezugshöhe *Oberkante Gehweg/Bordstein* im Süden bzw. *Oberkante Wirtschaftsweg* im Westen, Pfeiler sind jeweils bis 2,8 m Höhe zulässig. Geringe Abweichungen können zugelassen werden, insbesondere wenn ein Weiterbau des Fußweges an der Friedrich-Menzefricke-Straße nicht erfolgt.

3. **Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

Ausnahmeregelung für weitere Zufahrten:
Über die bestehende bzw. geplante Zufahrt hinaus kann eine weitere Zufahrt als Ausnahme nach § 31(1) BauGB zugelassen werden, nachbarliche und verkehrliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

4. **Pflanzvorschriften und Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a/b BauGB)**

Anpflanzung und fachgerechte Pflege/Erhalt standortheimischer Bäume,
Stammumfang mindestens 16-18 cm; Standorte können bei ausnahmsweise zulässigen Zufahrten nach Pkt. 3 um bis zu 3 m verschoben werden.
Empfehlung: einheitliche Artenwahl *Winterlinde* in Abstimmung mit der Stadt.

Sicherung der angrenzenden Baumzeilen im gekennzeichneten Bereich:
Die an der Plangebietsgrenze im Süden (Lindenreihe) und im Norden stockenden standortheimischen Bäume und die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen der angrenzenden Baumzeilen sind zu erhalten und zu sichern (Hinweis: Bestand nicht eingemessen). Nebenanlagen, Einfriedungen, Wegeführungen, Geländemodellierungen etc. sind im umgrenzten Bereich im Norden nur zulässig, wenn Erhalt und Sicherung der Gehölze nicht gefährdet werden. Abgängiger Bestand ist entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mind. 18-20 cm).

5. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:
Für die Dacheindeckung der Wirtschaftsgebäude sind dachatypische Farben wie blau, grün, gelb, hellgrau oder weiß ausgeschlossen. Glasdächer, extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

70.48 — Höhenpunkte in m ü.NN (Vermessungsbüro Theisen/Vormweg)

geplante Wegeführungen mit Brücke

geplante Geländemodellierungen

vorgeschlagene wegebegleitende Baumstandorte

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250, Fax /5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.

2. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen.

3. Die Baumschutzsatzung der Stadt Versmold ist zu beachten.

Einleitungsbeschluss gemäß § 12(2) BauGB

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist von der Stadtvertretung Versmold am .... beschlossen worden.

Versmold, den ....

im Auftrage der Stadtvertretung

....
Der Bürgermeister

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

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ....
....
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Versmold, den ....

....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am .... mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Versmold, den ....

....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am .... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Versmold, den ....

im Auftrage der Stadtvertretung

....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Versmold, den ....

....
Der Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
.... (bzgl. Bebauung)
.... (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den ....

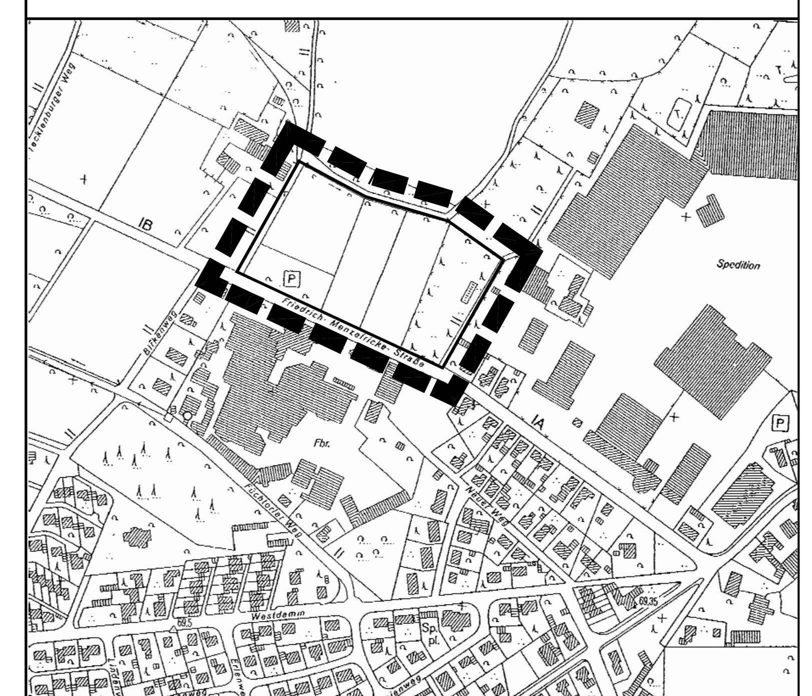
....
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Theisen / Vormweg

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 beinhaltet den Vorhaben– und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Gemäß § 12(4) BauGB wird darüber hinaus der im Westen angrenzende Wirtschaftsweg, über den der Betriebshof bzw. Wirtschaftsbereich der Parkanlage erschlossen wird, als öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

STADT VERSMOLD:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 55

„Betriebspark Nagel“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 — 25 — 50 m

Maßstab: 1:500 | Planformat: 120 cm x 68 cm | Nord

Objektplanung:
Dipl.Ing. M. Kampwerth, Kampwerth KG
Gartenstraße 17, 33775 Versmold

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Stadt:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Planungsstand:
Satzung März 2003

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Du