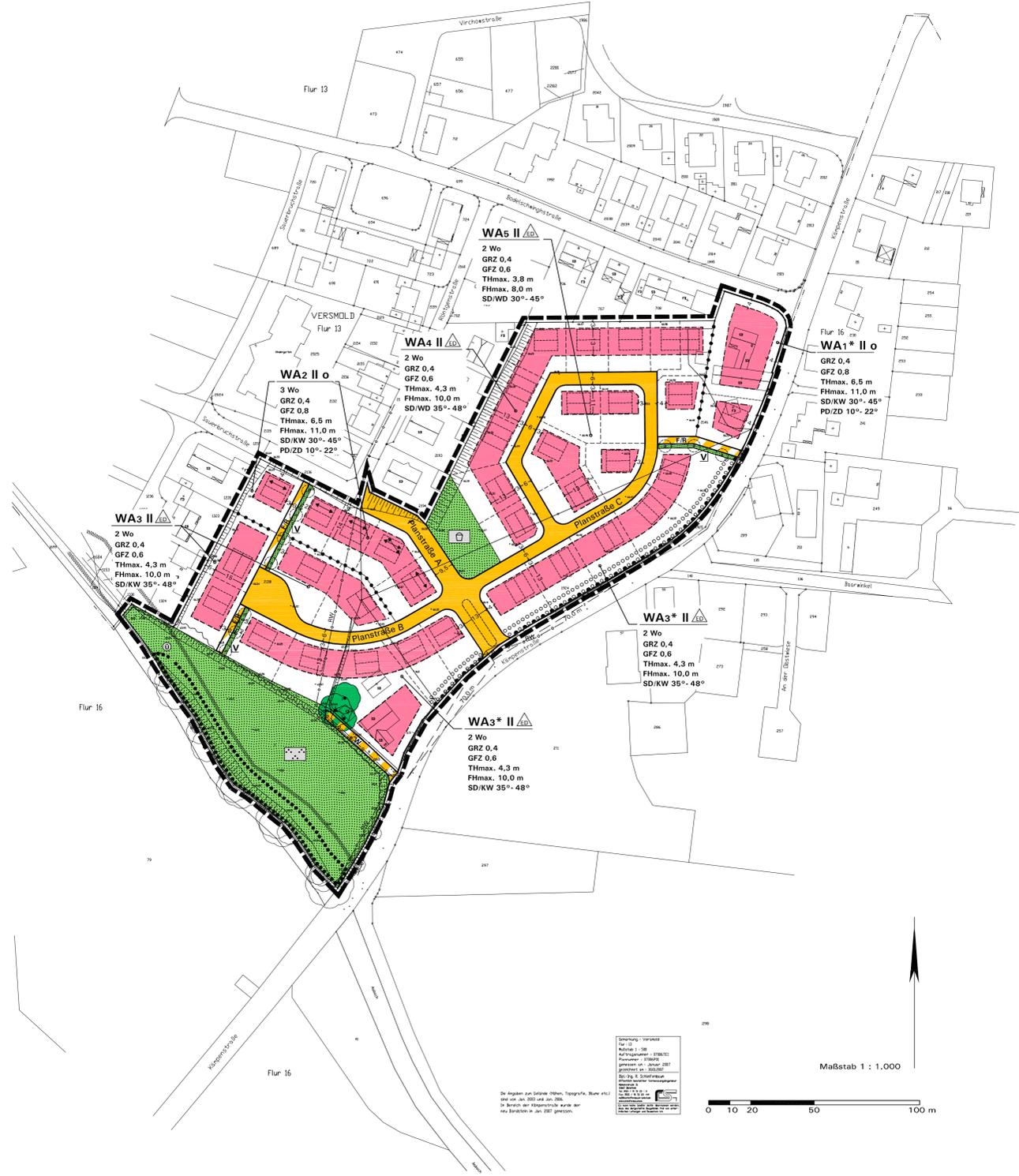


STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "Westlich Kämpenstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 02.11.2005 beschlossen worden. Versmold, den im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.08.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: öffentliche Veranstaltung am 15.08.2006 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 15.02.2007 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 16.03.2007-26.03.2007 hat der Planentwurf mit Begründung und nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 04.04.2007 bis 17.05.2007 öffentlich ausliegen. Versmold, den im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 20.06.2007 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den im Auftrage der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. §10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Versmold, den Der Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im begleitenden Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Schlieffenbaum
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
 Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 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 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);
 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO)**
 - zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann bei Doppelhäusern ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
 - zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhauseinheit.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** hier 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,7
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 2
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):**
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante Fahrbahn/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße*
 Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
 a) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)
 b) Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
 Bei Um- oder Anbauten im Altbestand im WA1 können ggf. Traufhöhenüberschreitungen bis 6,80 m zugelassen werden.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO)**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von z.B. 30°-45°
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 Für die Option Pultdächer im WA2 gilt ergänzend: die Firstlinie (höhere Seite) muss zwingend parallel zur Planstraße A / Sauerbruchstraße gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Plankarte ausgerichtet sein.
 Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Baumaßnahmen zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
 - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Dachaufbauten sind je Gebäude (einschl. Doppelhäuser) nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 60 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
 - Dacheindeckung für das Hauptdach:
 - in allen Gebieten sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig.
 - in den mit * gekennzeichneten Bereichen im WA1 und WA3 sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farben zulässig.
 - grundsätzlich gilt: Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind ausgeschlossen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Dachneigungen unter 22°, bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien zulässig.
 - 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.**
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO)**
 - Carport-/Pergolanlagen** etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzurünnen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
 - Zur Dacheindeckung werden Tonpfannen oder Betondachsteine in roten Farben ausdrücklich empfohlen.
 - Als Einfriedungen werden standortgerechte Laubhecken empfohlen. Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weibeldorn, Liguster, Buchsbaum
 - Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
 - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
 - Zu widerhandlungen** gegen die örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 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 Gebäude mit Hausnummer
 Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte) (Einmessung: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Schlieffenbaum, 01/2006)
 Eingemessene Baumstandorte (Dipl.-Ing. Schlieffenbaum, 01/2006)
 Vorhandener Bachlauf (Aabach)
 II. Planerische Darstellungen und Hinweise
 Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverändert)
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
 Vorgeschlagene Baumstandorte
 Vorhandener Regenwasserkanal (wird im Rahmen der Erschließung verlegt)
 Hinweis auf Überschwemmungsgebiet (HQ100): Festlegung Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100) gemäß Wasserspiegellagenberechnung *WU mbH*, Aachen, 02/2004 (siehe Gutachten)
 Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudewand und Verkehrsflächen = halböffentlicher 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-/Nachbargrenze (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. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

F. Sonstige Hinweise

- Hochwasserschutz, Grund- und Niederschlagswasser:**
 Das natürliche Überschwemmungsgebiet überflutetes Gebiet bei HQ100) basiert auf einer Wasserspiegellagenberechnung aus dem Jahr 1999 und nicht in die eigentlichen Neubaufächen hinein. Auf Grund neuerer Untersuchungen hat sich jedoch die Bemessungswassermenge geändert. Durch eine neue Wasserspiegellagenberechnung aus 2004 verschiebt sich die Grenze des bei HQ100 überschwemmten Gebietes in Richtung Aabach (siehe Plankarte). Die Neubaufächen befinden sich somit nicht mehr im Bereich, der beim hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Auf das Gutachten der *WU mbH* Aachen wird verwiesen. Jedoch besteht die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser bis in die Neubaufächen hinein steigen könnte. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN +66,30 zu sichern.
 Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenablässe nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,6 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet 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 Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:**
 Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlastabtragungen 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 zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 95-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
- Ökologische Belange:**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die Errichtung einer Brauchwasserentlastung für die Regenwasserentlastung auf dem Grundstück ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
 Die Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung der Grundstücke sollen möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher verwendet werden. Empfohlen werden auch Fassadenbegrünungen, z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen).
- Die Satzung vom 10.08.1995 über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Versmold ist zu beachten. Die Einfriedung der Vorgärten mit standortgerechten Laubhecken wird empfohlen (siehe C.3.2).
- Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestandes vom 27.12.2004 ist zu beachten.

