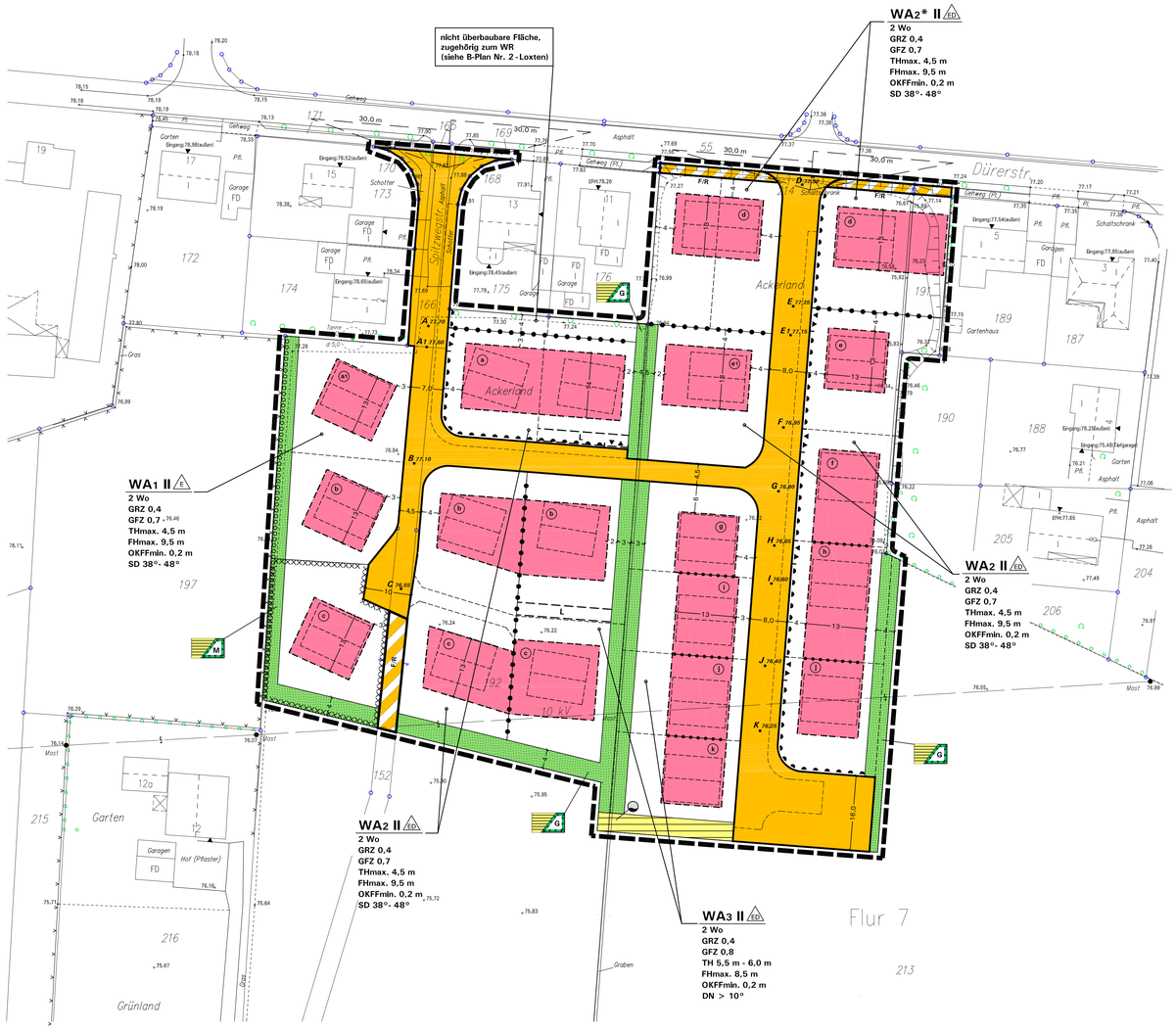
STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
"Südlich Dürerstraße/Spitzwegstraße"



Az.: 2008206-BPLA
Gemarkung: Loxten
Flur: 7

Stand der Aufnahme: 04.08.2008
Datum: 11.08.2008
Grafik: v20608

VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. G. MÜLLER
in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. B. JOHANN AUF DER HEIDE,
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Osningstraße 12, 33605 Bielefeld
Tel: 0521/329959-0 FAX: 0521/329959-99
E-Mail: mail-auskunft@vermessung-bielefeld.de

Maßstab 1:500

0 5 10 25 50 m

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom ..... beschlossen worden. Versmold, den ..... im Auftrage der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den ..... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am ..... mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit Begründung / Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Versmold, den ..... Der Bürgermeister	Dieser 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 ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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	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. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Möller + Auf der Heide

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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

WA

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,7

II

A 77,70 = a

FHmax. 9,5 m

THmax. 4,5 m

OKFFmin. 0,2 m

SD 38°- 45°
DN > 10°

E
ED

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 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).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

Hinweis zur Zuordnung der Bauflächen zu den unteren Bezugspunkten: Bezugspunkt A = zugehörig zu den Bauflächen a, Bezugspunkt B = zugehörig zu den Bauflächern b etc.

a) Höhe baulicher Anlagen der Bauflächen a-k in Meter über den jeweils definierten unteren Bezugspunkten A-K (= Höhe Straßentangente)

- **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First) über dem jeweiligen Bezugspunkt A-K, z.B. FHmax=9,5 m über A
- **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter** bzw. **Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) über dem jeweiligen Bezugspunkt A-K, z.B. THmax=4,5 m über A

b) Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (= Oberkante Fertigfußboden) **der Gebäude in den Bauflächen a-k in Meter über den jeweils definierten unteren Bezugspunkten A-K** (= Höhe Straßentangente), z.B. OKFFmin.=0,2 m über A

Hinweis: Die Graben-/Muldentiefe und die dortige maximale Stauhöhe des Niederschlagswassers sowie die Höhe der Straßentangente wurde von der Röver Ingenieurgesellschaft im Rahmen der Erschließungsplanung berechnet. Die Mindesthöhe des Erdgeschosses beinhaltet zusätzlich 20 cm als Sicherheit. Auf Grund der Nähe zu den Entwässerungsgräben und zur Absicherung gegen Grundwasser sind Kellerlichtschächte und -treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
Siehe Skizze unter E.4

Bei einer anderen Grundstücksaufteilung und einer damit verbundenen Verschiebung der Baukörper innerhalb der zusammenhängenden überbaubaren Flächen ist der nächsthöhere untere Bezugspunkt zu wählen.

Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB: In Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept kann auch der nähergelegene tiefere untere Bezugspunkt gewählt werden.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

a) Offene Bauweise, nur **Einzelhäuser** zulässig

b) Offene Bauweise, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein 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 wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

F/R

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

4.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

a) Ein- bzw. Ausfahrtsbereich mit einer Breite von maximal 5,0 m

Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB: Die Lage der Zufahrten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um jeweils bis zu maximal 10,0 m verschoben werden, sofern keine Konflikte mit dem geplanten Entwässerungssystem zu erwarten sind.

b) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugänge

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Versickerungsmulden (M) bzw. Versickerungsgräben (G) einschließlich Randstreifen für Maßnahmen zur Unterhaltung.

Überlagerung mit folgenden Festsetzungen:

a) Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier: Niederschlagwasserbeseitigung

b) Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (9(1) Nr. 20 BauGB):

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das auf den Grundstücken anfallende und dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehaltene Niederschlagswasser – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – gedrosselt auf einen Oberflächenabfluss von 7,5 Liter/sec/ha (umgerechnet auf das einzelne Baugrundstück) in die

- Mulden im Westen (M) bzw.
- Gräben (G)

abzuleiten und so in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Verdunstung).

Diese Fläche darf nicht für das Lagern von Materialien genutzt werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen sind hier ebenfalls unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Weiden: Innerhalb der privaten Grünfläche ist mindestens 1 Weide je angefangene 7 m westliche Grundstücksgrenze zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Einzelgehölze darf maximal 10 m betragen.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 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.

7.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier: Versickerungsgraben einschließlich Randstreifen für Maßnahmen zur Unterhaltung.

7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier: die mit einem **Leitungsrecht** zu Gunsten des westlich angrenzenden Anliegers einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu belastende Fläche.

7.4 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB): Die von der Stadt außerhalb des Plangebietes auf der bereitgestellten Ausgleichsfläche in der Gemarkung Loxten, Flur 31, Flurstück 152 bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Pflanzung von Wildobststbäumen in den Randbereichen) wird den neu ermöglichten Eingriffen im Plangebiet mit 5.546 Biotopwertpunkten zugeordnet.

7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

a) Abgrenzung der Nutzungsmaße in einem Baugebiet

b) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baufensters

7.7 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

8.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1:

a) Satteldach (SD) mit 38°-48° Dachneigung, Krüppelwalm unzulässig

b) allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung steiler 10°

9. Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB

9.1 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche im Südwesten des Plangebietes (WA1 teilweise):

Die gekennzeichneten WA1-Flächen sind in geringem Maße durch landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen von im Südwesten liegenden Hofstellen vorbelastet. In der Randlage des Baugebietes ergeben sich Geruchseinwirkungen, die um etwa 10,5 % der Jahresstunden liegen können (siehe auch Begründung) und die damit geringfügig oberhalb der idealtypischen Grenze gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (sog. „GIRL") von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete liegen.

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)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38°-48° (WA1+2) oder allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung steiler 10° (WA2).

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.

b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmung des Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Dacheindeckung für Hauptdächer ab 22° Dachneigung:

- in allen Gebieten sind nur Tonziegel oder Betondachsteine zulässig.
- im WA1 sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farben zulässig.
- in den mit * gekennzeichneten Bereich im WA2 sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig.
- grundsätzlich gilt: Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über den zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkten A-K (vgl. Festsetzung B. 2.4) betragen.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Einfriedungen

a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

b) In **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten.

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.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

I. Kataster amtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in m ü. NHN (vorhandene heutige Geländepunkte)
(Einmessung: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Möller, 08/2008)

Vorhandene 10 kV Freileitung

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Untere Bezugspunkte A-K (= Höhe Straßentangente) in Meter über NHN
(Röver Ingenieurgesellschaft)

Geplante Versickerungsanlagen im Straßenraum (Röver Ingenieurgesellschaft)

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *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. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

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:

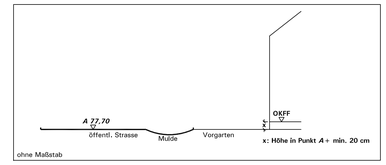
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Plangebiet über ein offenes Graben-System. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist dezentral auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf einen Oberflächenabfluss von 7,5 Liter/sec/ha *(umgerechnet auf das einzelne Baugrundstück)* je nach Lage des Grundstückes in die angrenzenden Gräben (G) oder Mulden (M) (vgl. Festsetzung B. 5.1). Die Einzelheiten der Ausgestaltung der Retentionsräume (Speichervolumen, Zuleitung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln.
Auf das ATV-Arbeitsblatt A 117, die Erschließungsplanung der Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh sowie die Begründung zum Bebauungsplan 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.

4. Prinzipskizzen zur Höhenfestsetzung unter B.2.4



5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

6. 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.W. 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 Zustimmung erforderlich!
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt 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!

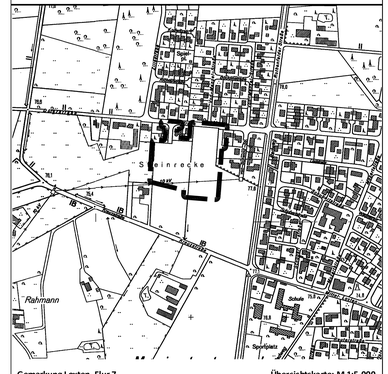
Der Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße / Spitzwegstraße" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Loxten - Nr. 2. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2** im Plangebiet **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 63 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Dürerstraße / Spitzwegstraße" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Sie gelten weiterhin fort.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

„SÜDLICH DÜRERSTRASSE/SPITZWEGSTRASSE"



Gemarkung Loxten, Flur 7 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 108 cm x 83 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

Juni 2010

Gez.: Pr
Bearb.: YBe, Ti