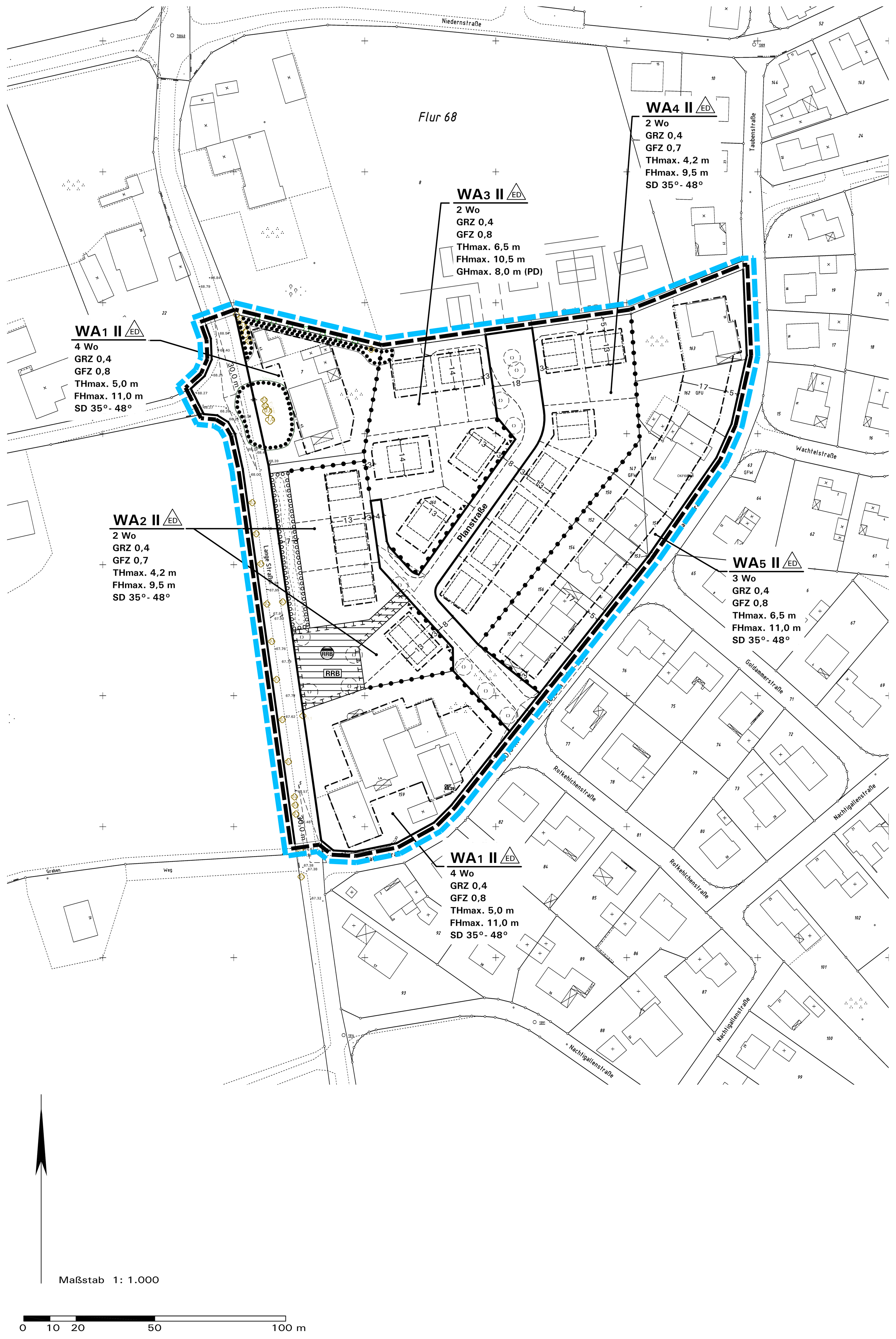
STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße" Hier: 1. Änderung als Deckblatt



Änderungsbeschluss gemäß §§ 2(1), 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom *14.02.2013* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *05.09.2013* für die Zeit vom *06.09.2013* bis einschließlich *16.09.2013* ortsüblich bekannt gemacht worden. Versmold, den *20.12.2013* Im Auftrag der Stadtvertretung *gez. i.V. Matthies* Bürgermeister *gez. Minnecker* Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *05.09.2013* und anschließendem Aushang in der Zeit vom *06.09.2013* bis einschließlich *16.09.2013* hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom *26.09.2013* bis *29.10.2013* öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom *22.09.2013* beteiligt. Versmold, den *20.12.2013* *gez. i.V. Matthies* Bürgermeister	Die Bebauungsplan-Änderung wurde mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen am *19.12.2013* von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen Versmold, den *20.12.2013* Im Auftrag der Stadtvertretung *gez. i.V. Matthies* Bürgermeister *gez. Minnecker* Ratsmitglied	Der Beschluss dieser Bebauungsplan-Änderung als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am .... und anschließendem Aushang in der Zeit vom .... bis einschließlich .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab dem .... zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Die Änderung ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten. Versmold, den .... *gez. i.V. Matthies* Bürgermeister

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);
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), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)

2 Wo — **1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**, siehe Text D.1.2

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

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**, als Höchstmaß; z.B. 0,4
GFZ 0,7 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**, als Höchstmaß; z.B. 0,7
II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**, als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern, siehe Text D.2
FHmax. 9,5 m — a) Maximal zulässige **Firsthöhe** in Meter, z.B. 9,5 m
THmax. 4,2 m — b) Maximal zulässige **Traufhöhe** in Meter, z.B. 4,2 m
GHmax. 8,0 m — c) Maximal zulässige **Gebäudehöhe** für Gebäude mit Pultdach in Meter, hier 8,0 m

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

ED — **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe Text D.3.1

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen
4.3 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, siehe Text D.4.1
a) **Ein- und Ausfahrtsbereich**
b) **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge**

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

RRB — **5.1 Öffentliches Versickerungs- und Regenrückhaltebecken**, naturnahe Anlage

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

RRB — **7.1 Naturnahe Gestaltung des Versickerungs- und Regenrückhaltebeckens,** siehe Text D.5.1

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

8.1 Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe Text 6.1
8.2 Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe Text 6.3

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe Text D.7.1
9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
9.3 Abgrenzung von Baugebieten und Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
3 — **9.4 Maßangaben in Meter**, z.B. 3,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe Text E.1
SD 35°- 48° — **Satteldach (SD)**, mit z.B. 35° – 48° Dachneigung
PD — **Pultdach (PD)**

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
159 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
.68.00 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Vermessungsbüro Meyer, 05/2010)
Eingemessener Gehölzbestand (Vermessungsbüro Meyer, 05/2010)
Mögliche Fahrbahnaufteilung (Ausführung gemäß konkreter Straßen- und Entwässerungsplanung)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Vorgeschlagene Gebäudekörper (unverbindlich)
Vorgeschlagene Wallanlage
Vorgeschlagene Baumstandorte auf öffentlichen Flächen (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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 gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2, 3 bzw. 4 Wohnungen je Wohngebäude. Für die Teilbereiche mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude gilt: Zulässig ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):

2.1.1 Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag 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).

Bei Flachdachgebäuden (WA_3) gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Pultdach (WA_3) gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe (= Oberkante Dach) die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte Gesamthöhe für Gebäude mit einem Pultdach (PD).

2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe:
Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB:
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand Mai 2010) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße nach 2.1.1 und 2.1.2 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:
Die zulässige maximale Trauf- und Gebäudehöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Festsetzung in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:

Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

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

3.1 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 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:
Die Bereiche für notwendige Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von jeweils 3,0 m bzw. 5,0 m gemäß Eintrag in der Plankarte können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB im Rahmen der Ausführungsplanung in ihrer Lage verschoben und an anderer Stelle auf dem Baugrundstück umgesetzt werden, sofern keine Konflikte mit dem geplanten Entwässerungssystem zu erwarten sind.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Planungsziel: Entwicklung eines naturnahen Versickerungs- und Regenrückhaltebeckens
a) Errichtung eines naturnahen Versickerungsbeckens mit Retention;
b) Gehölzpflanzungen (Stauden) zur Gliederung und zur Abschirmung in den Randzonen gemäß Punkt 7 der Hinweise „Pflanzliste";
c) Anpflanzung von mindestens 4 Obstbäumen oder wahlweise sonstigen standortheimischen Bäumen (Stammumfang für die sonstigen Bäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe);
d) Nutzung und Pflege der Freiflächen als Grünfläche zum Aufenthalt und zur Nutzung der Anlieger mit gelenkter Sukzession;
e) Herstellung eines Fußwegs zwischen der Planstraße und der Langen Straße.

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

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Ortsrandbepflanzung in dem gekennzeichneten Pflanzstreifen:
Fachgerechte Anpflanzung und Pflege/dauerhafte Erhaltung einer Baumhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß der unter Punkt 7 der Hinweise aufgeführten „Pflanzliste". Der mittlere Pflanzabstand beträgt 1,5 m in und zwischen den Reihen. Einzelne oder gruppenweise Überhälter aus heimischen Laubbäumen sind anzulegen (mindestens 1 Baum je laufende 15 m Heckenzug). Die Anlage kann mit einer Verwallung kombiniert werden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Straßenbegleitende Anpflanzung von Gehölzen:
Straßenbegleitend entlang der Planstraße gemäß Planeintrag sind insgesamt mindestens 8 Obstbäume oder wahlweise sonstige standortheimische Laubbäume (Stammumfang für die sonstigen Bäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier: Umgrenzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt der standortheimischen Gehölze:
Die festgesetzte Baumgruppe 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 Kronentraufen der erhaltenswerten standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtfelder:
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

~~**8. Versickerung und Retention des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers (§ 9(4) BauGB und § 51a LWG NRW):**~~
~~Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut oder befestigt werden, ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten Grundstück in den WA_{2+3+4} zurückzuhalten und zu versickern oder zu verrieseln. Hierzu sind entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten.~~
~~Aufgrund des ermittelten Grundwasserflurabstands (gemäß Gutachterliche Stellungnahme der Prüftechnik ZDL GmbH, Stand September 2010) ist die Versickerung in Form einer oberirdischen Versickerungsanlage, insbesondere als Flächen- oder Muldenversickerung, auszuführen. Eine Kombination mit einem Rigolensystem kann zugelassen werden.~~
~~*Hinweise:*~~
~~*Bei der Wahl und Gestaltung der privaten Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.*~~
~~*Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen.*~~
~~*Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.*~~

9. Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB):
Die von der Stadt außerhalb des Plangebiets auf der bereitgestellten Ausgleichsfläche in der Gemarkung Oesterweg, Flur 73, Flurstück 18 bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme (Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Extensivgrünland mit Blänken) wird den neu ermöglichten Eingriffen im Plangebiet mit 7.026 Biotopwertpunkten (teilweise) zugeordnet.

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

1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) Nr. 4 BauO

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:
Zulässige Dachform und Dachneigung ergeben sich gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Zulässig ist im WA_{1+2} und WA_{4+5} das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 48°. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Im Teilbereich WA_3 des Allgemeinen Wohngebiets sind darüber hinaus weitere Dachformen zulässig. Zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der gewählten Dachform wird ergänzend auf Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
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 Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)*
Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
Dacheindeckung für Hauptdächer ab 22° Dachneigung:
In den Teilbauflächen WA_{1+2} sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung folgende Dacheindeckungen zulässig: Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben.
In den Teilbauflächen WA_{3-5} sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung folgende Dacheindeckungen zulässig: Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Allgemein gilt: Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Abweichungen:
Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen nach 1.1 bis 1.2 zugelassen werden.

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
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.

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.

F. Hinweise zur Beachtung

1. 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.

2. Niederschlagswasser:
Das auf den privaten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist dezentral auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume (i.W. Mulden/Gräben) auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird über offene Gräben bzw. Mulden parallel zur Straßenfahrbahn gesammelt und in das öffentliche Regenrückhalte- und Versickerungsbecken geleitet (siehe Regelquerschnitt Planstraße gemäß Hinweis Nr. 8).
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.

3. 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.

4. Bodenfunde:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

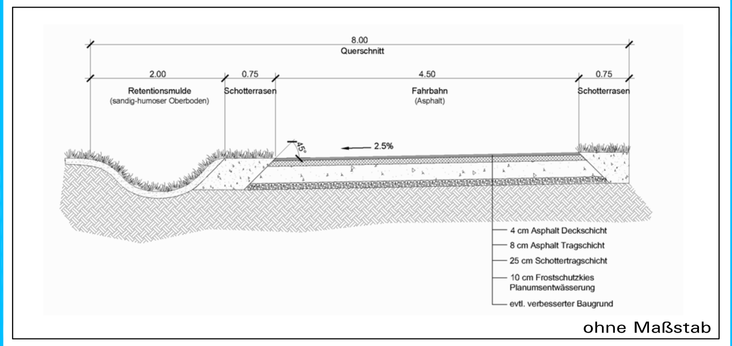
5. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.
Grundsätzlich wird für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen empfohlen, Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1.800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zu verwenden (insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung). Eine Lichtstreuung nach oben soll bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen vermieden werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird angeregt.

6. Baumschutz:
Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestands vom 27.12.2004 ist zu beachten.

7. Pflanzliste:

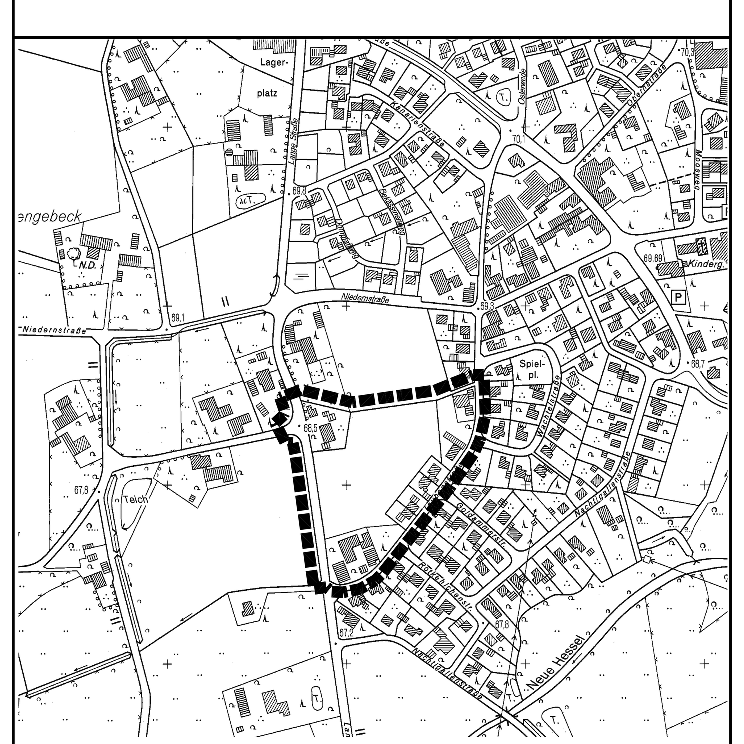
Stauden		Hecken/Bäume	
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**
Eupatorium cannabinum	Wasserdost	Cornus mas	Kornelkirsche
Lythrum salicaria	Blutweiderich	Corylus colurna ilex europea	Haselnuss
Iris pseudacorus	Schwertlilie	Frangula alnus	Faulbaum
Polygonum bistorta	Knöterich	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carex pendula	Segge	Ilex europea	Stechpalme
Phalaris arundinaria	Buntes Glanzgras	Quercus robur	Stieleiche

8. Regelquerschnitt Planstraße:



ohne Maßstab

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 66
„Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße"



Gemarkung Oesterweg, Flur 68 — **Übersichtskarte: 1:5.000**
Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 113 cm x 74 cm
0 — 50 — 100 m — Nord

Bearbeitung:
Stadt Versmold, FB Planen, Bauen, Umwelt und
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
Juli 2012
Gezeichnet: Pr/Be
Bearbeitet: Ti/Kr

Stadt Versmold
Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße",
hier: 1. Änderung als Deckblatt

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);
Planzeichenverordnung (PlanzV´90) 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);
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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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

Änderungsinhalte der 1. Änderung
Aufgabe der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. 8
sonstige Änderungsinhalte
Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)
= blau gekennzeichneter Geltungsbereich
Hinweis: Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Originalbebauungsplans Nr. 66.
RRB — **5.1 Öffentliches Regenrückhaltebecken, naturnahe Anlage**
RRB — **7.1 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, siehe Text D.5.1**

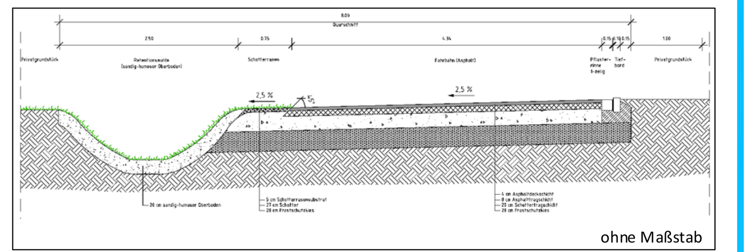
D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Planungsziel: Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
a) Errichtung eines naturnahen Retentionsbeckens;

F. Hinweise zur Beachtung

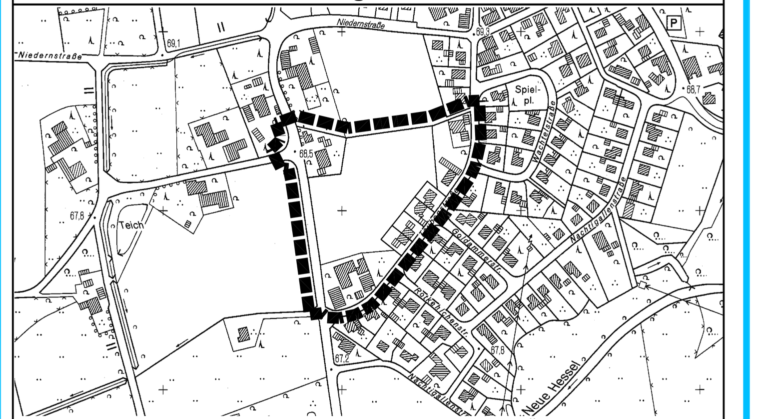
2. Niederschlagswasser:
Das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird über offene Mulden parallel zur Straßenfahrbahn gesammelt und in das öffentliche Regenrückhaltebecken geleitet (zu den offenen Mulden siehe Regelquerschnitt Planstraße gemäß Hinweis Nr. 8). Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über die offenen Mulden gesammelt und in das Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses verfügt über einen Drosselschacht zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Seitengraben in der Langen Straße.
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.

8. Regelquerschnitt Planstraße:


ohne Maßstab

Gegenstand der 1. Änderung (Deckblatt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 66)
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66. Ziel der 1. Änderung ist die Aufgabe der Verpflichtung zum Rückhalt und zur Versickerung des auf den privaten Grundstücken in den Neubauflächen anfallenden Niederschlagswassers (ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 8). Zudem werden die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise hinsichtlich der geänderten Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung geprüft. Zur Wahrung von Übersichtlichkeit wird die ursprüngliche Nummerierung im Rahmen dieser 1. Änderung auch für die geänderten Planinhalte übernommen.
Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Hinweise des Originalplans Nr. 66 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 66 (sog. „Deckblatt").

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 66
„Nördlich Taubenstraße/östlich Lange Straße"
1. Änderung als Deckblatt



Gemarkung Oesterweg, Flur 68 — **Übersichtskarte: 1:5.000**
Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 132 cm x 74 cm
0 — 50 — 100 m — Nord

Bearbeitung:
Stadt Versmold, FB Planen, Bauen, Umwelt und
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
Dezember 2013
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Kr