

**STADT VERSMOLD**  
KREIS GÜTERSLOH

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "ÖSTLICH SAUERBRUCHSTRASSE"  
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung Versmold hat am 23.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Östlich Sauerbruchstraße" im Stadtteil Versmold beschlossen.

Grund für die Aufstellung ist die erforderliche Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Kindergartens an der "Sauerbruchstraße" und die anhaltende Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Geschößwohnungsbauten.

Das Plangebiet ist ca. 1,10 ha groß. Es ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.12.1991 bis 17.01.1992.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan aufgrund von vorgebrachten Anregungen und Bedenken geringfügig geändert worden. Die Änderung betrifft die Herausnahme des Einzelbaumes östlich der "Röntgenstraße" an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

### 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Östlich Sauerbruchstraße" liegt innerhalb der Gemarkung Versmold Flur 13 und wird im einzelnen begrenzt:

Im Norden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2025 und 2026 und die südliche Grenze des Flurstücks 703;

Im Osten:

von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 703 ausgehend auf einer Linie ca. 34 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2026, das Flurstück 1084 nach Süden auf einer Länge von ca. 116 m durchneidend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze;

Im Süden:

vom Schnittpunkt mit der östlichen Plangebietsgrenze des Flurstücks 1084 in westlicher Richtung auf ca. 31 m durchschneidend bis zum zweiten südlichen gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 1084 und 1322, das Flurstück 1322 durchschneidend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1257, weiter durch die südliche Grenze des Flurstückes 1257;

Im Westen:

durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1257, 2024 und 2025.

### 3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich zur Zeit im Verfahren befindet, stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten- und Wohnbaufläche dar.

Die Fläche für den Kindergarten liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 "Sauerbruchstraße".

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 41 "Östlich Sauerbruchstraße" wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Sauerbruchstraße", der jetzt im künftigen Bebauungsplan Nr. 41 liegt, aufgehoben.

### 4. PLANUNGSABSICHTEN

Planungsziel ist, die Errichtung eines Kindergartens und die Ausweisung von Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einigen Geschößwohnungsbauten.

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Erschließungsstraßen.

Durch die Anlage der Verkehrsflächen Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungsflächen nach Osten und Süden offen zu halten.

### 5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### 5.1 Art und Maß der Nutzung

Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird der bestehende angrenzende Wohnsiedlungscharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschößwohnungsbauten fortgesetzt.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie zu flächenintensiv sind und nicht dem Planungsziel entsprechen.

Tankstellen werden nicht zugelassen. Sie erhöhen die Immissionsbelastungen und Verkehrsgefährdung und setzen somit den Wohnwert erheblich herab.

Westlich der verlängerten "Röntgenstraße" ist wegen des benachbarten Kindergartens die eingeschossige offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Östlich der "Röntgenstraße" soll in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Geschößwohnungen gegeben werden. Aufgrund der Lage der Grundstücke ist die

zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) gemäß § 17 Baunutzungsverordnung sind um ca. 25 % reduziert. Durch diese Minimierung ergibt sich die im Stadtrandbereich typische Durchgrünung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von ca. 20 m gewähren den Bauherren Freiheiten in der Plazierung der Baukörper. Die Abstände der Baugrenzen von 3 m bzw. 5 m zu den Straßenflächen betonen das Straßenprofil und ermöglichen zusammenhängende Gartenflächen.

Zur Vermeidung eines unproportionalen Heraushebens der Baukörper aus dem Gelände, ist die Festsetzung der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses über Bezugshöhe vorgenommen worden.

Um bei der eingeschossigen Bebauung eine effizientere Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, ist die Ausnahme um ein Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauONW handelt.

Zur Gliederung gepflasterter Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken und zur Verbesserung des Kleinklimas, ist pro vier angelegte Stellplätze vom Eigentümer ein standortgerechter heimischer Laubbaum auf dem Stellplatzbereich anzupflanzen.

Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

Für den Kindergartenbereich ist in Anlehnung an die Nachbarbebauung die eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Da der § 17 Baunutzungsverordnung für Gemeinbedarfsflächen keine Angaben zu dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) enthält, sind beide entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung mit 0,5 festgesetzt worden. Dies ermöglicht in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen weitgehendst planerische Freiheiten in der Plazierung der Gebäude und Anlage der Freiflächen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung" gilt nur für die "Allgemeinen Wohngebiete". Die "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kindergarten) ist von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen, um aus nutzungsbedingten und funktionalen Gründen Freiheiten in der Gestaltung zu ermöglichen.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 81 BauONW als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Diese enthalten Aussagen über Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte, Traufhöhen, Dacheindeckung, Vorgärten, Werbeanlagen und Warenautomaten.

Die Festsetzung der Sattel- und/oder Walmdächer erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung entsprechend der siedlungstypischen Dachgestaltung.

Bei der eingeschossigen Bebauung ist die Dachneigung auf 35 Grad - 45 Grad festgesetzt, um bei einem Ausbau des Dachgeschosses eine effizientere Ausnutzung zu erhalten.

Um die zwingend zweigeschossigen Gebäude nicht unverhältnismäßig herauszuheben, ist deren Dachneigung auf 30 Grad - 40 Grad begrenzt.

Die Dachneigungsdifferenz von jeweils 10 Grad ist gewählt, um den Bauherren Freiheiten bei der Dachgestaltung zu belassen.

Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über die Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nur bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist für Dachaufbauten aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortgang bzw. Walmgrat auf mind. 2,00 m, zwischen First und Anschluß Dachgaube/Dachfläche mind. 1,00 m eingeschränkt.

Zur Vermeidung eines unmaßstäblichen Heraushebens der Baukörper aus dem Gelände, sind die Traufhöhen über Erschließungsstraße festgelegt.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild innerhalb der Bebauung zu erzielen, sind bei Doppelhäusern mit derselben Dachneigung zur Dacheindeckung dasselbe Material und dieselbe Form und Farbe des Materials zu verwenden.

Damit das Straßenbild des Baugebietes nicht durch zusätzlich versiegelte Flächen negativ beeinflusst wird und um die Begrünung zu fördern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des I. Obergeschosses unzulässig, damit von ihnen keine dominierende Wirkung und optische Störung auf die Nachbarbebauung ausgeht.

Warenautomaten sind unzulässig, da durch ihre Benutzer und durch vermehrten Kfz-Verkehr die Wohnqualität vor allem in den Abendstunden eingeschränkt wird und eine erhöhte Verkehrsgefährdung nach sich ziehen kann.

## 6. ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 41 stellt eine städtebauliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Sauerbruchstraße" dar.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die "Röntgenstraße", die Planstraße A und die "Sauerbruchstraße".

Die Querschnitte der einzelnen Straßen sind wie folgt festgelegt:

Planstraße A	10,00 m
(Wohnstraße)	(verkehrsberuhigter Ausbau)

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden innerhalb der Verkehrsflächen durch entsprechende Gliederung und durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume festgelegt.

"Röntgenstraße" (Wohnweg)	6,00 m (verkehrsberuhigter Ausbau)
------------------------------	---------------------------------------

Einzelheiten über den Ausbau werden in den jeweiligen Ausbauplänen festgelegt.

Die Maße der Sichtdreiecke entsprechen im gesamten Bebauungsplangebiet der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).

### 6.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die örtlichen Netze der "Sauerbruchstraße" und "Röntgenstraße" angeschlossen. Dies gilt für die Wasserversorgung sowie für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelungen.

Die jeweiligen Versorgungsträger werden vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes informiert und an der Ausbauplanung beteiligt.

Abwasser und Regenwasser (soweit erforderlich) werden getrennt durch das Kanalsystem der Stadt ordnungsgemäß abgeleitet.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung beabsichtigt die Stadt Versmold Untersuchungen vorzunehmen, inwieweit die Versickerung von Regenwasser auf privaten oder öffentlichen Flächen möglich ist, um der Grundwasserbildung entgegenzukommen.

Die Hausmüllbeseitigung ist durch die Stadt Versmold sichergestellt.

## 7. LANDSCHAFT - NATURHAUSHALT -

Die un bebauten Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nach § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nicht als Eingriff gelten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 LG-NW Wohngebäude auf Grund eines Bebauungsplanes, da hierbei durch die landschaftsgerechte Neugestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht wird. Die Neugestaltung beinhaltet die durch die Planung entstehenden zusammenhängenden privaten Gartenflächen.

Als Eingriffe gelten jedoch die Errichtung und wesentliche Umgestaltung von Straßen.

Eine Minimierung dieser Eingriffe wird durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen mit Pflasterung, Pflanzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen erreicht.

Im Zuge der Ausbauplanung der Planstraßen ist vorgesehen, die Bepflanzungen innerhalb der Straßen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen.

Kompensierungsmöglichkeiten für die Versiegelung der Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Für die notwendige Ausgleichsfläche von 0,14 ha wird die Stadt Versmold das Grundstück in der Gemarkung Peckeloh, Flur 1, Flurstück 52 (gelegen südlich der Straße "Westdamm") als Ersatzfläche herrichten (siehe Anlage). Innerhalb des dortigen Baumbestandes gelegenes Brachland soll durch eine Aufforstung mit Laubgehölzen aufgewertet werden. Einzelheiten werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

An der südöstlichen Grundstücksspitze der "Röntgenstraße" und der nordöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 1322 steht je ein Baum. Diese Bäume sind bei der Planung berücksichtigt worden und wurden als Einzelbäume mit Bindung für Erhaltung und ggf. Nachpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt. Eine nachträgliche Untersuchung der Bäume hat ergeben, daß der Baum an der nordöstlichen Grundstücksecke krank ist und nicht mehr erhalten werden kann. Er ist deshalb als Festsetzung aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden.

Durch die Festsetzung von Vorgärten wird eine zusätzliche Durchgrünung der Straßenräume erreicht.

## 8. SPIELPLÄTZE

Für das Plangebiet ist nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen des Innenministers NW vom 31.07.1974 ein Spielplatzbedarf von ca. 152 qm ermittelt. Ein Spielplatz ist nicht festgesetzt, da der Bedarf mit dem Spielplatz an der "Virchowstraße" (fußläufige Entfernung ca. 220 m) gedeckt ist. Weitere Spielmöglichkeiten sind auf den privaten Grundstücken und in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen und -wegen gegeben.

## 9. UMWELT

Das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung südlich und östlich des Siedlungsrandes ist für Versmold als ortsüblich anzusehen. Die angestrebte Wohnqualität innerhalb des Plangebietes wird durch die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen (incl. der Gerüche) nicht gestört.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.

10. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauland (Fläche des Plangebietes)	100,00 %	ca. 1,10 ha
<hr/>		
2. Öffentliche Verkehrsflächen (Wohnstraßen und -wege)	16,36 %	ca. 0,18 ha
<hr/>		
3. Nettobauland	83,64 %	ca. 0,92 ha
davon:		
3.1 WA-Gebiet		ca. 0,63 ha
3.2 Kindergarten		ca. 0,29 ha
4. Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen		
WA-Gebiet: 3.100 qm x 0,4 GFZ x 100 % +		
3.200 qm x 0,6 GFZ x 100 % =		ca. 3.160 qm
5. Anzahl der Wohneinheiten (siehe Bebauungsvorschlag)	ca. 21	
6. Einwohner zukünftig (3,0 EW/WE)	ca. 63	

Vom "Allgemeinen Wohngebiet" sind 100 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

Kinderspielplatzfläche: Ermittlung nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen des Innenministers NW vom 31.07.1974:

Plangebietsgröße :	ca. 1,10 ha
Einwohner geplant:	ca. 63
Einwohner/ha : 63 : 1,10 =	ca. 58

Bei einer Nettoeinwohnerdichte von weniger als 160 EW/ha wird 2,4 qm Spielplatzfläche pro Einwohner erforderlich.

Erforderlich: 63 EW x 2,4 qm/EW = 152 qm

## 11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	130.000,00 DM
Ausbau der Straßen	260.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	13.000,00 DM
Kanalisation	120.000,00 DM
Versorgung (Gas, Wasser)	28.000,00 DM

Die von der Stadt Versmold zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1992 ff vorgesehen.

## 12. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisation der Planung ist für einen Teil der Fläche eine Bodenordnung erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Versmold das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Versmold und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG).

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Gütersloh verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 13.04.1992 Su/Lie

Plan Nr. 9112/8

PLANUNGSBÜRO D I P L.-I N G. G A R T H A U S  
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 4 5 0 0 O S N A B R Ü C K  
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

*i.A. Gma*

Versmold, 11..08,1992

Für die Stadtvertretung Versmold:

*H. Neugebauer*  
.....  
(stellv. Bürgermeisterin)

*Uhlmann*  
.....  
(Ratsmitglied)

Hat vorgelesen  
Detmold den 1. SEP. 92  
Az.: 35. 21. 11 272 V. 46  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag



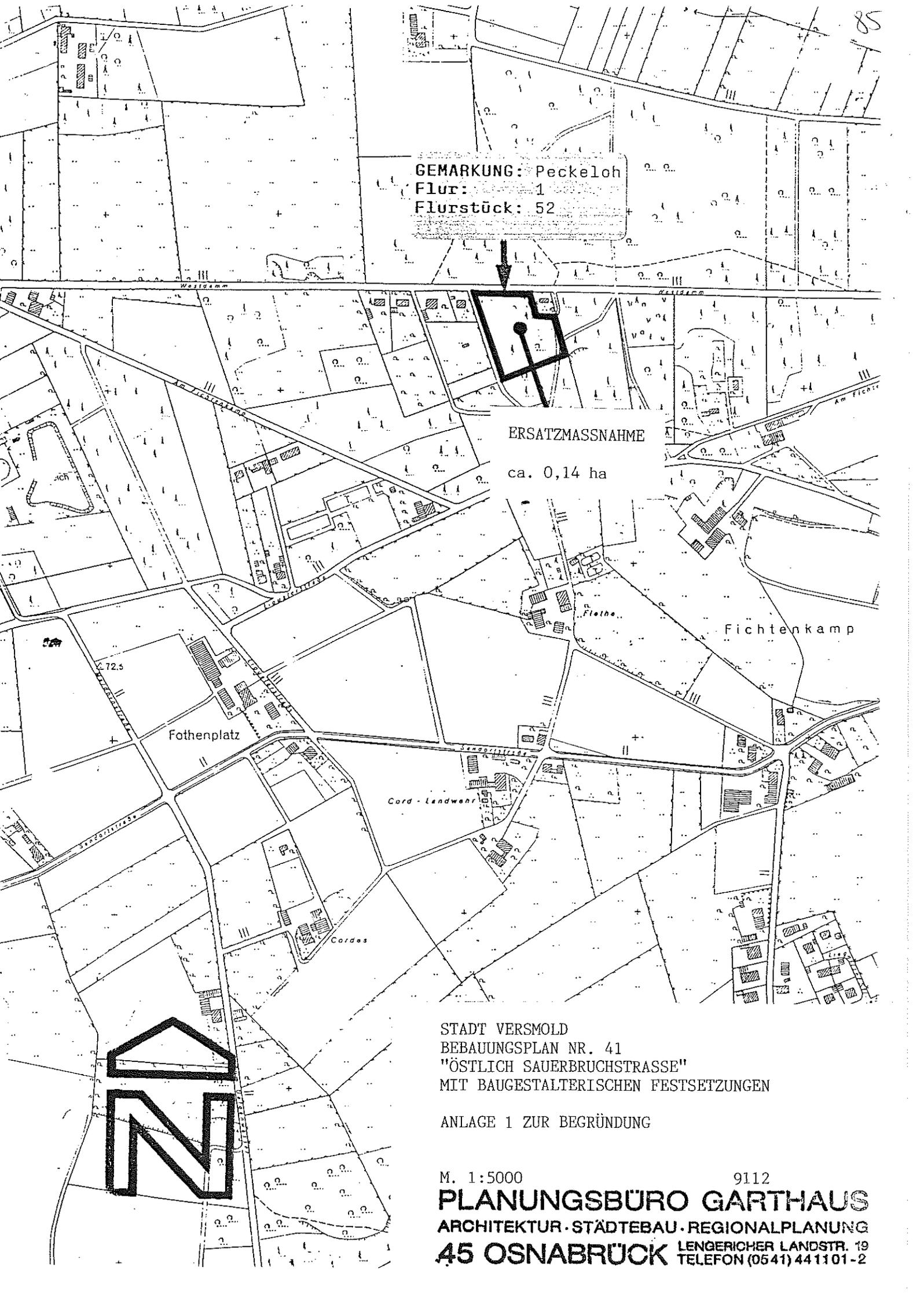
*[Handwritten signature]*

GEMARKUNG: Peckeloh  
Flur: 1  
Flurstück: 52



ERSATZMASSNAHME

ca. 0,14 ha



STADT VERSMOLD  
BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
"ÖSTLICH SAUERBRUCHSTRASSE"  
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

M. 1:5000

9112

**PLANUNGSBÜRO GARTHAUS**  
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG  
**45 OSNABRÜCK** LEMBERGER LANDSTR. 19  
TELEFON (0541) 441101-2