

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24.1 der Stadt Versmold

### 1. Planungsabsichten

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 33,0280 ha. Es stellt eine Teilfläche des im NRW-Programm 1975 ausgewiesenen Erholungsgebietes Peckeloh dar.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Versmold weist dieses Gebiet als Sonderbauflächen für Wochenend- und Naherholung aus.

Geringfügige Veränderungen der Nutzungsgrenzen des Gebietes wurden erforderlich, die aber nicht zur planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes im Widerspruch stehen. Der Bebauungsplan Nr. 24.1 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Durch den Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung geschaffen und die bestehenden städtebaulichen Mißstände beseitigt werden.

Als Nutzungsarten werden in dem Bebauungsplangebiet gemäß BBauG in Verbindung mit der BauNVO festgesetzt:

- a) Baugrundstücke für besondere Anlagen, die der Infrastruktur des Erholungsgebietes dienen,
- b) Sondergebiet Dauercamping,
- c) Verkehrsflächen,
- d) Grünflächen,
- e) Wasserflächen.

### 2. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Seenstraße.

Folgende Querschnitte sind vorgesehen:

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Zufahrtsstraße, Fahrbahnbreite                 | = 5,50 m, |
| Innere Erschließungsstraßen,<br>Fahrbahnbreite | = 4,50 m, |
| Fußwege                                        | = 2,00 m. |

Die das Bebauungsplangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sollen über die das Gebiet tangierenden Straßen erreicht werden, so daß eine Störung des Erholungsgebietes unterbleibt.

### 3. Entsorgung und Versorgung

Die Abwässer werden über die bestehende Pumpstation der Kläranlage der Stadt Versmold im Ortsteil Peckeloh zugeführt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser erfolgt durch die in der Ausführung befindliche zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Versmold.

Die Stromversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

### 4. Ordnung des Grund und Bodens

Die Planung berücksichtigt weitestgehend Eigentumsgrenzen, um eine Verwirklichung der festgesetzten Nutzungen zu erleichtern. Darüberhinaus sollen mit Hilfe des anstehenden Flurbereinigungsverfahrens Versmold II Bodenordnungsmaßnahmen ermöglicht werden.

Eine Durchführung der Umlegung nach dem Bundesbaugesetz wird erst dann beabsichtigt, wenn die v.g. Regelungen nicht zum gewünschten Erfolg führen.

### 5. Städtebauliche Gestaltung und Angaben zur Planung

Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch ungeordnete Sandentnahmen im überwiegend agrarisch genutzten Außenbereich. Einzelhöfe sowie gastronomische Einrichtungen stellen die Kristallisationspunkte privater Freizeiteinrichtungen dar.

Im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 und 9 BBauG wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

1) Auf den Baugrundstücken für besondere örtliche Anlagen,

- 3 -

die der Infrastruktur des Erholungsgebietes dienen, sind je nach ihrer einzelnen Funktion nur solche Nutzungen von Gebäuden zu gestatten, die den Erfordernissen eines Erholungsgebietes und der ortsüblichen Baugestalt nicht widersprechen.

- 2) Das Sondergebiet Dauer-Camping dient ausschließlich der Einrichtung von Campingplätzen.

Zulässig sind:

- a) Gebäude für die erforderlichen sanitären Anlagen,
- b) Gebäude für Verwaltung und Versorgung des Platzes,
- c) Wohngebäude für den Verwalter,
- d) das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Zelten für Urlaub, Ferien- und kurzfristigen Erholungsaufenthalt.

Die Plätze sind im Nachbarschaftssystem aufzubauen und durch Pflanzungen (Leitgrün) zu ordnen und zu gestalten. Die Anlage von Kleinkinderspielflächen ist in Zuordnung zu übersichtlichen Einheiten vorzunehmen.

- 3) An Grünflächen sind öffentliche und private Grünflächen zu unterscheiden.

Die öffentlichen Grünflächen dienen im allgemeinen der Erholung der Bevölkerung und werden im besonderen wie folgt ausgewiesen:

- a) Parkanlage

- Als Parkanlage sind insbesondere die Flächen ausgewiesen, die der ruhigeren Erholung dienen.
- Sie sind als Landschaftspark zu gestalten, d.h. vorwiegend mit landschaftsgerechten Bäumen, Strauchgruppen und Pflanzungen sowie extensiven Wiesen auszugestalten.
- Im Übergang zur freien Landschaft ist nur die Verwendung standortgemäßer Gehölze zulässig.
- Eine Ausstattung mit Ruhe- und Beobachtungsplätzen wird empfohlen.

- 4 -

b) Badeplätze

- Die Badeplätze sind gesondert mit Sandstränden und extrem belastbaren Rasenflächen auszustatten.
- Die hygienische Versorgung soll über Container an gesondert anzulegenden und abzuschirmenden Standorten gewährleistet werden.

c) Liegewiese/Ballspielwiese

- Unter der Bezeichnung Liegewiese werden intensiv nutzbare Rasenflächen für kleinräumige sportliche Betätigung, Spielen, Sonnen und Rasten (Picknicken) zusammengefaßt.
- Als Ballspielwiese wird eine Fläche für weiträumigere sportliche Aktivitäten ausgewiesen.

d) Spielplatz

- Der den Campingplätzen und der Restauration zentral zugelayerte Spielplatz für alle Altersgruppen bedarf einer besonderen Planung, um ihn sowohl landschaftsgerecht als auch intensiv nutzbar in den geplanten Erholungsbereich zu integrieren.
- Vorgeschlagen wird die Anlage eines Robinson- oder Abenteuerspielplatzes unter weitgehender Verwendung von landschaftsgerechten Materialien.
- Eine Abschirmung durch Bodenmodellierung ist zu erwägen.

- 5) An Pflanzenbindungen wird für das Plangebiet grundsätzlich nach § 9 (1) Nr. 25a "Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und § 9 (1) Nr. 25b "Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Dieses gilt sowohl für die öffentlichen Grünflächen als auch für die privatwirtschaftlich betriebenen Erholungsanlagen.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf die Festsetzung der Artenwahl im Bebauungsplan verwiesen.

- 5 -

Mit Ausnahme des Verkehrsgrüns sind die Anpflanzungen im Abstand 1,00 x 1,00 m vorzunehmen; dabei ist zu beachten, daß bei Angrenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen ein 2,00 m breiter Streifen freizuhalten ist.

Die Wasserflächen in der geplanten Ausdehnung müssen zum Teil durch Aussandungen hergestellt werden. Diese Flächen sind als Flächen für Abgrabungen dargestellt und in ihrer Genehmigung nach dem Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen NW vom 21.11.1972, geändert durch das Landschaftsgesetz NW vom 18.02.1975 zu behandeln. Über die Abgrabungsflächen hinaus sollte zur Ordnung und Wiederherrichtung der Ufer für die gesamten Wasserflächen ein Rekultivierungsplan erarbeitet werden, in dem auf Grundlage des Bebauungsplanes Aussagen über die Gestalt der Uferböschungen, deren Wiederherstellung und Bepflanzungen unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten zu machen sind.

Auf eine sorgfältige und ausgewogene Verteilung und Abgrenzung der einer intensiven Badenutzung dienenden und der biologischen Regeneration verobehaltenen Flächen mit unterschiedlicher Ausgestaltung der Uferprofile, Röhricht- und Laichkrautzone wird besonders Wert gelegt. Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Ufergestaltung und der Pflanzenauswahl sind möglich und im Rekultivierungsplan darzustellen.

Alle in diesem Planungszusammenhang durchzuführenden Maßnahmen sind so vorzunehmen, daß Schäden im Gefüge der Landschaft vermieden und unvermeidbare schädigende Eingriffe unverzüglich ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist so zu gestalten, daß sein Erscheinungsbild aus dem gewachsenen Landschaftsbild der umgebenden Kulturlandschaft entwickelt wird, d.h., daß vor allem an seiner Peripherie als landschaftsfremde Elemente (einschließlich Pflanzenauswahl) zu vermeiden sind.

- 6) Kosten, die von der Stadt Versmold durch die Erschließung des Plangebietes entstehen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

- 6 -

|                                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a) Straßen- und Wegebau einschließlich<br>Straßenentwässerung und Beleuchtung<br>(mit Grunderwerb)               | = 500.000,00 DM   |
| b) Öffentliche Grünanlagen und Freizeit-<br>einrichtungen (Spielplätze, Wasser-<br>fläche etc. mit Grunderwerbe) | = 1.500.000,00 DM |
| c) Kanalisation                                                                                                  | = 250.000,00 DM   |
|                                                                                                                  | <hr/>             |
| zus.:                                                                                                            | 2.250.000,00 DM   |
|                                                                                                                  | =====             |

Vermold, den 05.10.1979

Im Auftrage des Rates der Stadt:

*Hege-Hermann*  
.....  
(Bürgermeister)

*Franken*  
.....  
(Ratsmitglied)

Hat vorgelegen  
Detmold, den 23. 5. 80

Az. 35.21.11-12/P 10

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag



*[Handwritten signature]*