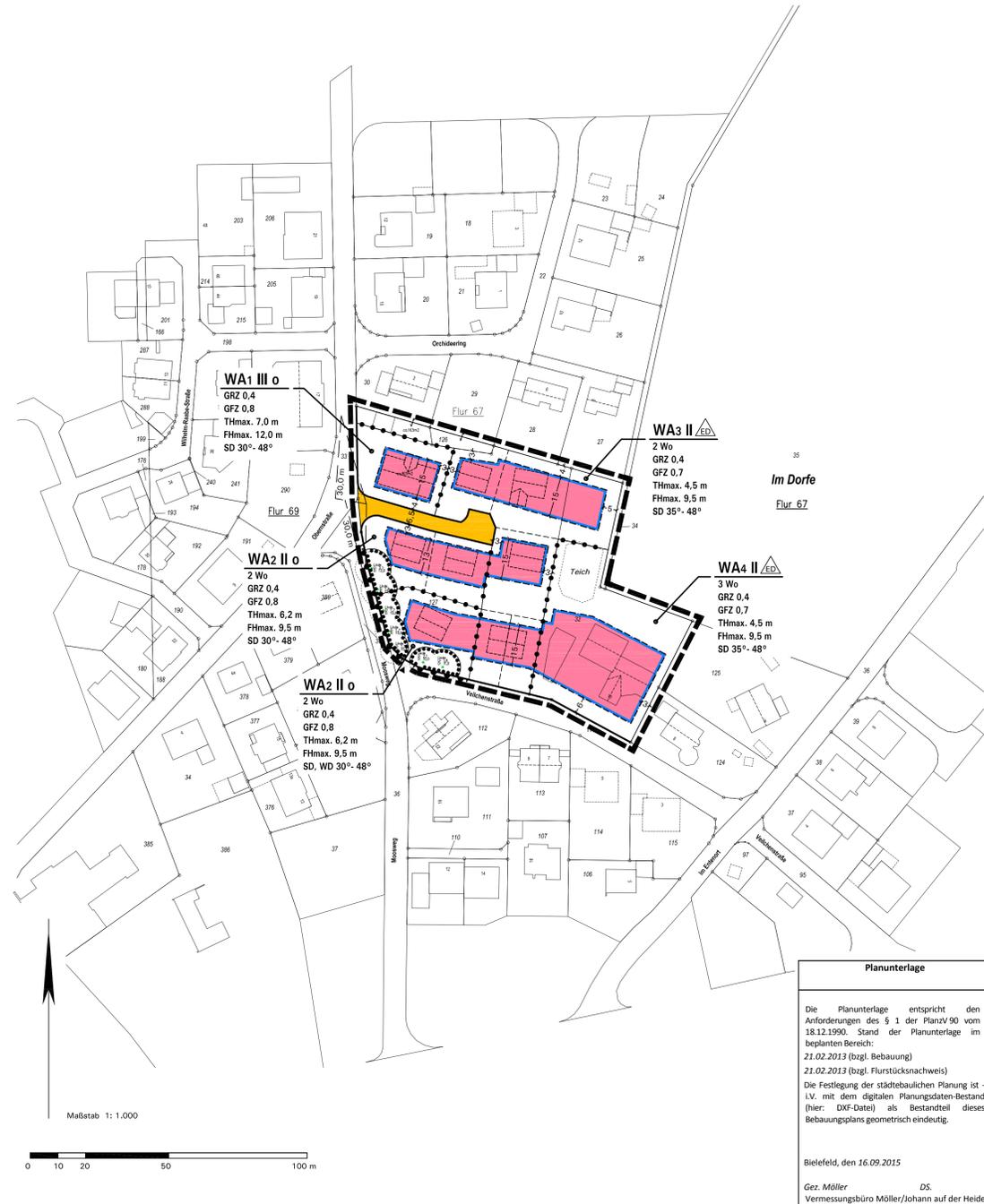


STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "Östlich Obernstraße und Moosweg/nördlich Veilchenstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1), 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1),(4) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 14.02.2013 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 05.04.2014 für die Zeit vom 08.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Versmold, den 17.04.2014 Im Auftrag der Stadtvertretung Gez. i. V. Matthias Bürgermeister Gez. Filling Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.04.2014 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 08.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am: 30.04.2014 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2014 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den 08.07.2014 Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.05.2015 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 08.05.2015 bis einschließlich 19.05.2015 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2015 bis 03.07.2015 öffentlich ausgelegt. Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2015 beteiligt. Versmold, den 06.07.2015 Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 03.09.2015 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Versmold, den 04.09.2015 Im Auftrag der Stadtvertretung Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister Gez. Filling Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht worden. Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung als dem zu jeder Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten. Versmold, den 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
Planzeichenverordnung (PlanV 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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133);
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 19.12.2013 (GV. NRW S. 878);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307).

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)

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)

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

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, z.B. 0,8

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:
a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 9,5 m
b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 4,5 m

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
b) 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
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bereich der zu erhaltenden Baumzelle gemäß 8.5 mit zulässigem Ein- und Ausfahrtbereich mit maximal 5 m Breite

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

5.1 Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe Text 5.1

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

6.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

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

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Eingemessener Gehölzbestand mit Kronentraufe (Verm.büro Möller, 09/2013)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorgeschlagene Gebäudekörper (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):**
a) **WA2, WA3 mit 2 Wohnungen:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Reihenhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften/Reihenhaushälften ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich zugelassen werden.
b) **WA4 mit 3 Wohnungen:** Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):**
a) **Maximal zulässige Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
b) **Maximal zulässige Firsthöhe:** Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First (Satteldach).
c) **Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück:** Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Festsetzung in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante der Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Erschließungsstraße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die (höhere) Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken 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 Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen 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:** Im Bereich der zu erhaltenden Baumzelle gemäß B.5/D.5 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Im Bereich der früheren Hofzufahrt ist jedoch eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5 m unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Baumstandorte zulässig.
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 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 erhaltenen 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.
- 6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**
- 6.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).

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

- 1. Gestaltungs- und Befestigungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) Nr. 4 BauO**
- 1.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten:**
a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:** Zulässig ist für die Hauptbaukörper das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
b) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschosshöhe 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. Dieses 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). Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
c) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer** sind folgende Dacheindeckungen zulässig: Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind allgemein ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird die frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
- 1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern/Hausgruppen:** Doppelhäuser und Reihenhausgruppen 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.
- 1.3 Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über den zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkten (s. textliche Festsetzung D.2) betragen.
- 1.4 Einfriedungen:** Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgitter oder Holz möglich; diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radwegen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Brandschutz, Löschwassermenge:**
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende 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:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergehäuse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht ausdrücklich im Entwässerungskonzept genehmigt worden ist.
- 3. Altlasten, Kampfmittel:**
Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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. Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbarbearbeiten sind jedoch grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 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, 33621 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 5. Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenaumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektrobereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktüblichen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen infrage, auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmern, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.
Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- 6. Baumschutz:**
Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestands vom 27.12.2004 ist zu beachten.

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
„Östlich Obernstraße und Moosweg/nördlich
Veilchenstraße“

Gemarkung Oesterweg, Flur 67 Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 94 cm x 68 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

September 2015
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: T/Po