

# Stadt Versmold

## Bebauungsplan Nr. 69 "Eschkamp"

Gemarkung: Bockhorst

Flur: 1

Flurstücke: 23, 24/1, 24/2, 25 tlw., 158, 272 tlw., 275, 310 tlw., 311 tlw., 312 tlw.,

Größe des Plangebietes: 2,9 ha

### Gebietsabgrenzung:

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 29,30 und 31, die Straße "Bockhorst" - Flurstück 310 querend, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 149, 181, 303, 202, 201 tlw.  
im Norden: die Straße "Kirchenbreite" in Verlängerung der südlichen Grenzen der Flurstücke 274 und 269 querend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 274, 269, 271, 265, 263, 261, 259 und 236.  
im Osten: vom östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 236 ausgehend im Kreisbogen mit einem Radius von 500 m bis auf die Straße "Eschkamp", diese querend, entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 21.  
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 22, die Straße "Bockhorst" - Flurstück 25 querend bis zum Ausgangspunkt.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung,
- Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Höhe Landschaftsarchitekten, Bielefeld, 09/2015,
- Geoteknischer Untersuchungsbericht Ingenieurbüro für Geo- und Umweltschutz, Lengcher, 06/2015
- Geruchs-Gutachten AKUS GmbH, Bielefeld, 03/2015 inklusive ergänzender Stellungnahme 06/2015



Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 02.02.2015 (bzgl. Bebauung) 02.02.2015 (bzgl. Flurstücksnachweis) Bielefeld, den Dipl. Ing. G. Wilkens Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 30.10.2014 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 24.11.2015 für die Zeit vom 26.11.2015 bis einschließlich 05.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Versmold, den 07.12.2015 Bürgermeister Ratsmitglied	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.12.2015 erfolgt. Der Beschluss wurde am 24.11.2015 für die Zeit vom 26.11.2015 bis einschließlich 05.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Versmold, den 07.12.2015 Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	Bekanntmachung	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom ..... wird bescheinigt. Versmold, den Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis 28.10.2016 öffentlich ausgelegt. Der Beschluss wurde am 02.09.2016 für die Zeit vom 06.09.2016 bis einschließlich 14.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Versmold, den 31.10.2016 Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung wurden ..... für die Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Versmold, den Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung wurden ..... für die Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Versmold, den Bürgermeister

## B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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);  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);  
Das Landeswassergesetz (LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).  
Anmerkung:  
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

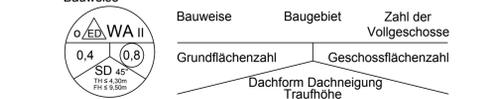
## C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



### WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
  - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
  - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

### MI Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
  - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
  - Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.

**Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB**  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, solange unzulässig, wie die Immissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Hofstelle Bockhorst 2 eine Geruchsbelastung von mehr als 15 % der Jahresstunden erwarten lassen.  
Der Nachweis eines konfliktfreien Nebeneinanders des Vollerwerbsbetriebes und einer Wohnnutzung bzw. wohnähnlicher Nutzung ist im Einzelfall durch eine gutachterliche Untersuchung nachzuweisen.

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.  
**Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**  
maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
In den **WA1-** und **WA2-** Gebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten bis maximal 0,5 zulässig.  
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m.  
Die Mindest-Traufhöhe beträgt 6,00 m und die Maximal-Traufhöhe 7,00 m.  
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.  
Die Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.  
Der maßgebliche Bezugshöhepunkt ist die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (Grundstücksachse) des Baugrundstücks.  
Anmerkung:  
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

### C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- o offene Bauweise  
z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - a abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50,00 m zulässig und sie dürfen an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- Baugrenze  
--- Baulinie für den Hauptfirst = verbindliche Stellung für den First des Hauptbaukörpers  
■ überbaubare Grundstücksfläche  
■ nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ↔ Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper  
↻ Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper kann je nach Prüfung der energetischen Belange entsprechend der Bilanz gedreht werden.

### C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude an der Erschließungsseite gelegene mindestens 3,00 m breite Grundstücksstreifen.  
An öffentlichen Verkehrsflächen (auch an Fuß- / Radwegen) sind Nebenanlagen nur mit ausreichendem Abstand für eine Begrünung (mindestens 0,50 m) zulässig. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.  
Anlagen für erneuerbare Energien sind i.V.m. § 23 (5) Satz 1 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.  
Garagen und Carports müssen 5,00 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten.  
Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche (auch an Fuß- / Radwege) grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

### C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** und **WA2** wird die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

### C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen  
Anmerkung:  
Die Einteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumpflanzungen, Geh- und Radwege usw.) erfolgen im Zuge des Ausbaus.
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fuß- und Radweg  
Öffentliche Parkfläche  
Quartiersplatz zur Bereicherung des dörflichen Lebens sowie zur Unterbringung von Bedarfstellplätzen
- C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**  
■ Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spielbereich (Quartiersplatz)  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

### C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB  
Zum Schutz der im Geltungsbereich vorhandenen besonders schutzwürdigen Böden (Graue Plaggenesch), ist während niederschlagsreicher Perioden und direkt im Anschluss daran auf alle Bodenarbeiten zu verzichten.  
Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 12.250 Wertpunkten wird gem. § 9 (1a) BauGB auf der bestehenden Kompensationsfläche des städtischen Ökotoxents „Leimweger Heide“ Flurstück Nr. 152 in der Flur 31, Gemarkung Lokton vorgenommen.

Diese Flächen werden nach § 135a (2) BauGB zur Refinanzierung des Ausgleiches der durch die Bebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe als Sammelausgleich zugeordnet.  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standorttypischen Arten abzupflanzeln.  
anzupflanzende Bäume (nicht standortgenau)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB  
Die vorhandene Hecke in den festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

### C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

**Gestaltung baulicher Anlagen:**  
Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.  
Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dachneigungen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.  
**Fassaden-Im WA1-Gebiet** sind nur in Verblendung ausgeführte Gebäude (Klinker) in rot bis rotbraun zulässig.  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.  
In den **MI1-** und **MI2-** Gebieten und im **WA2-** Gebiet sind nur Putzbauten mit weißem Anstrich und einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 65% zulässig.  
**Dachform/SD 45°** Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.  
**Dachneigung:** Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.  
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.  
**Dachaufbauten:** Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.  
**Dacheindeckung:** Die Dacheindeckung ist nur mit roten Dachpfannen (Ziegeln) auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckungen zulässig. Im gesamten Plangebiet sind glänzende oder glasierte Ziegel bzw. Dachpfannen unzulässig.  
**Vorgarten:** Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche ist als Vorgartenbereich in mindestens 3,00 m Breite an der Erschließungsseite bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.  
Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.  
**Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendrahtzäune sind zur Grundstückseite hin und in der Hecke integriert zulässig.  
Zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück in einer Tiefe von 3,00 m (Vorgarten) sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
Bei den Grundstücken, die mit den Gärten der Ost-, Süd- oder Westseite des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten.  
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern kann zur seitlichen Abschirmung von Terrassen oder ähnlichen privaten Freibereichen die hintere Baugrenze um maximal 2,50 m mit einer Grenzwall in einer maximalen Höhe von 2,00 m überschritten werden.

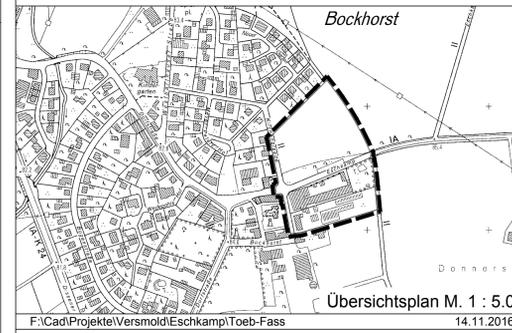
### D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - 26 Flurstücksnummer
  - mögliche Grundstückseinteilung
  - △ Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
  - Kennzeichnung der Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionenwerten von IW = 11-15% gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).
- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**Altablagerungen bzw. Altstandorte**  
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.  
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.  
**Abfallentsorgung**  
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.  
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

**Brandschutz**  
Da im nördlichen Teil des Plangebietes die jeweils an den Enden des Stichweges gelegenen zwei möglichen Baugrundstücke sowie die im südlichen Plangebiet jeweils an der südwestlichen Ecke der Umfahrt sowie am Ende des Stichweges liegenden Baugrundstücke zunächst nicht mit dem Hubrettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sind, darf bei der möglichen Bebauung die Brüstungshöhe der Fenster der am höchsten gelegenen Aufenthaltsräume 8,00 m oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

## Stadt Versmold Bebauungsplan Nr. 69 "Eschkamp"

Verfahrensstand:  
Satzungsfassung gemäß § 10 (1) BauGB



Maßstab im Original 1 : 1000  
14.11.2016  
Norden