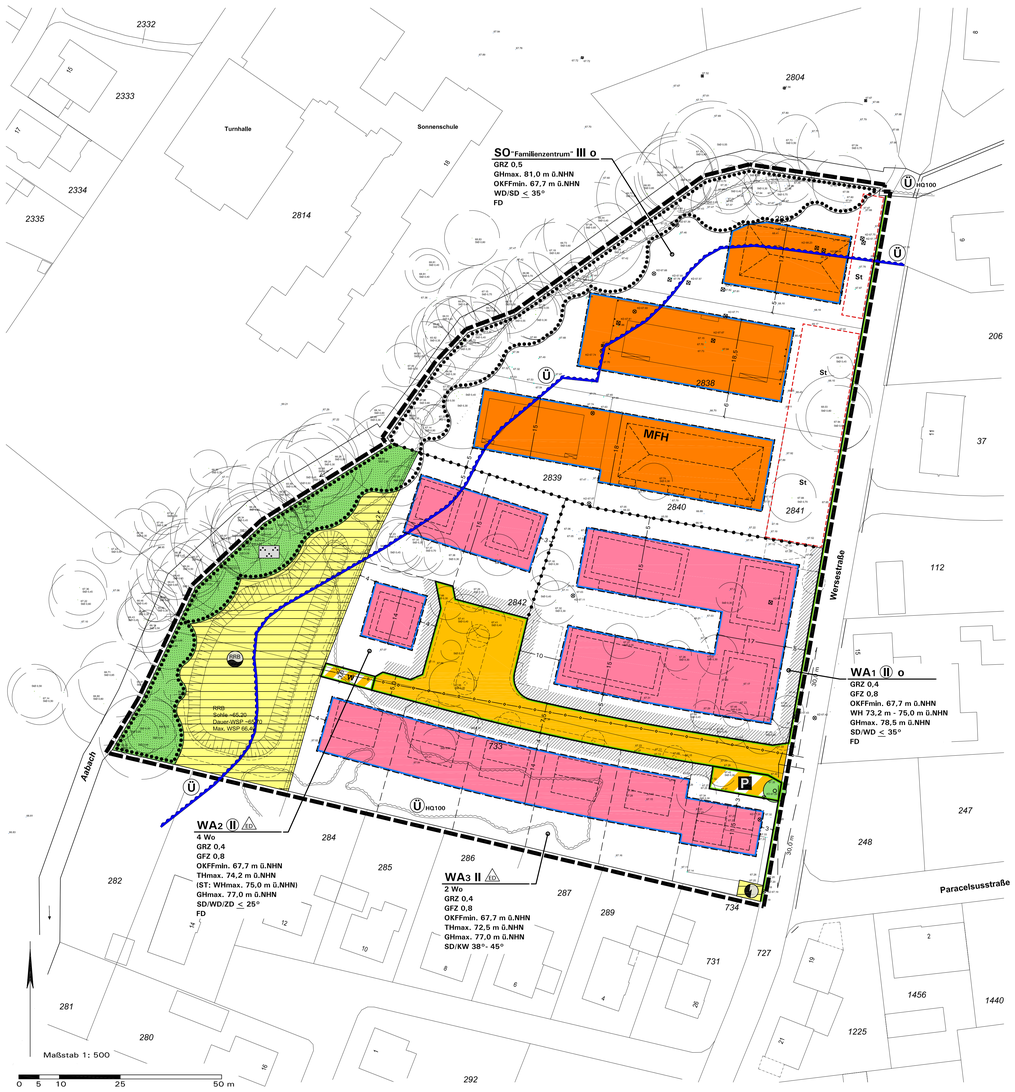
STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "Südlich Münsterstraße"
4. Änderung im Bereich westlich der Wersestraße



Änderungsbeschluss gemäß § 2(1), 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... für die Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Versmold, den ..... Im Auftrag der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... und anschließendem Aushang in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den .... Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... und anschließendem Aushang in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... beteiligt. Versmold, den .... Bürgermeister	Nach erneuter ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... und anschließendem Aushang in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... erneut beteiligt. Versmold, den .... Bürgermeister	Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen Versmold, den ..... Im Auftrag der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss dieser Änderung des Bebauungsplans 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 .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .....(bzgl. Bebauung) .....(bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Wilkens

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

Planzeichenverordnung (PlanzV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

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 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 09.01.2017 (BGBl. I S. 47).

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

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nrn. 1, 6 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert

SO Familienzentrum — Sondergebiet „Familienzentrum" (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9(1) Nr. 1, 9(3) BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

II (II) — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse
- 2 Vollgeschosse zwingend

THmax. 72,5 m ü.NHN
(ST: WHmax. 75,0 m ü.NHN)
WH 73,2 m - 75,0 m ü.NHN
GHmax. 75,0 m ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter ü.NHN (Normalhöhennull, DHHN 92), siehe textliche Festsetzung D.2.2:
- Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut):
- Höchstmaß, hier z.B. 72,5 m ü.NHN
- WA2, Sonderregelung für Baukörper mit Staffelgeschossen: maximal zulässige Außenwandhöhe einschl. Oberkante Brüstungsmauer des Staffelgeschosses, hier 75,0 m ü.NHN
- WA1, Sonderregelung: zulässige Außenwandhöhe in Meter über NHN als Mindest- und Höchstmaß, hier 73,2 m bis 75,0 m ü.NHN

Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):
- Maximal zulässige Gebäudehöhe, hier z.B. 75,0 m ü.NHN

OKFFmin. 67,7 m ü.NHN — Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle Bauflächen im WA und im SO: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden 67,7 m über NHN (DHHN 92, Wasserspiegelhöhe des kartierten HQ 100-Überschwemmungsgebiets 67,10 m ü. NHN im Bereich des Retentionsbeckens)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o — Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ZD — Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
= nicht überbaubare Grundstücksfläche

Randzone (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung D.3.2

4. Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen im SO, siehe auch textliche Festsetzung D.3.1:
- Flächen für Stellplatzanlagen mit nicht überdachten Stellplätzen

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg, öffentlich
- Stellplatzanlage, öffentlich

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Parkanlage

7. Versorgungsflächen, Leitungstrassen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

RRB — Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier:
- Retentionsbecken (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

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

Anpflanzung und fachgerechte Pflege von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Erhalt von standortgerechten, heimischen flächenhaften Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1

Abgrenzung von Baugebieten und von unterschiedlichen Nutzungsmaßen innerhalb eines Baugebiets

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

≠ 4,0 ≠ — Maßangaben in Meter, z.B. 4,0 m

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Bauo I.V.m. § 9(4) BauGB)

SD/WD < 35°
SD/KW 38°- 45°
SD/WD/ZD < 25°
FD

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1:
- Satteldach (SD), Walmdach (WD), z.B. mit maximal 35° Dachneigung
- Satteldach (SD), Krüppelwalm (KW), hier mit 38° bis 45° Dachneigung
- Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Zeltdach (ZD) hier z.B. mit maximal 25° Dachneigung
- Flachdach (FD) mit maximal 5° Neigung

11. Nachrichtliche Übernahme und Vermerk gemäß § 9(6a) BauGB

Ü — Nachrichtliche Übernahme: festgesetztes Überschwemmungsgebiet Aabach

Ü HQ100 — Vermerk: künftiges Überschwemmungsgebiet Aabach nach bisherigem Stand

Hinweise:
Die Höhenlage im Bereich des WA wird durch die Neuplanung angepasst, die künftige HQ 100-Linie wird entlang des Retentionsbeckens verlaufen.
Derzeit erfolgt die Neuausweisung des Überschwemmungsgebiets „Aabach", die Bekanntmachung der Verordnung ist noch nicht erfolgt. Die Wasserspiegellage des kartierten HQ 100-Überschwemmungsgebiets im Bereich des Retentionsteichs beträgt 67,10 m ü. NHN.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 59.0 — Vorhandene Baumstandorte, Vermessungsbüro Wilkens, April 2013
- 49.75 — Vorhandene Geländehöhen, Vermessungsbüro Wilkens, April 2013
- Geplante Gebäudekörper mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
- Geplanter Regenwasserkanal (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Baumstandorte auf öffentlichen Flächen (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Sondergebiet „Familienzentrum" gemäß § 11 BauNVO: Das Sondergebiet „Familienzentrum" dient der Unterbringung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnheimen und sonstigen Wohnungen sowie Geschäfts- und Bürogebäuden.

Allgemein zulässig sind:
- Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte, Beratungsstellen, Seniorentagesstätten, Altenpflegeheim u.ä.),
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Krankenhäuser, Institute für Heilgymnastik, medizinische Bäder, öffentlich zugängliche Saunen, Säuglingsheime u.ä.),
- Wohnheime, Wohngebäude und sonstige Wohnungen,
- Gebäude für freie Berufe und sonstige Büro- und Geschäftsgebäude (Ärztehäuser u.ä.),
- die für die o.g. Nutzungen notwendigen Freiflächen-, Büro-, Betriebs- und Nebenräume/–anlagen inklusive Stellplätze sowie die zugehörigen Ver-/Entsorgungsanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke (Kleinsportfeld, u.ä.),
- Gastronomieeinrichtungen (Restaurant, Café, Gesellschaftsräume u.ä.).

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA2 und WA3 gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) Teilfläche WA2: Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

b) Teilfläche WA3: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 9(3) BauGB)

2.1 WA1, Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA1: Im WA1 kann die zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die hier anzurechnenden Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als Grünfläche anzulegen. Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.

2.2 WA und SO „Familienzentrum", Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):

Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Traufe-, Wand-, First-/ Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Bauflächen SO und WA mit Teilflächen. Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Gesamthöhe**) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach) bzw. bei Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.
- Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Sonderfall der Traufhöhe bei Flachdachgebäuden: Die zulässige **Außenwandhöhe bei Flachdächern** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen ST mit Dachterrasse gilt die Außenwand mit Oberkante Brüstungsmauer über dem obersten Vollgeschoss als Wandhöhe.

2.3 WA und SO „Familienzentrum", Mindesthöhenlage Erdgeschossfußboden (§ 9(3) BauGB): Als Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden gilt die Oberkante des Fertigfußbodens, hier mit der Mindesthöhe 67,7 Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 23(5) BauNVO)

3.1 SO „Familienzentrum", Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23(5) BauNVO): Im SO „Familienzentrum" sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB abgegrenzten Bereiche Stellplätze (St) zulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für zusätzliche Stellplatzanordnung: Je festgesetztem Baufeld in den Teilflächen des SO „Familienzentrum" können zusätzlich bis zu 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen oder der St-Flächen zugelassen werden (z.B. für Behinderten- oder Kurzzeitparkplätze).

3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO: Diese sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten 3 m breiten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.3; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

3.3 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 allen öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren (einschl. Fuß-/Radwege), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Erhalt von flächenhaften Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der gemäß Plankarte festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen können im Bereich der Böschungen des Retentionsbeckens aus wasserbaulichen oder naturschutzfachlichen Gründen zugelassen werden. Abgängiger Bestand ist durch standortheimische Gehölze zu ersetzen (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Verwaltung der Stadt Versmold). Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1,0 m Höhe.

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

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

1.1 WA und SO „Familienzentrum", Dachgestaltung und Dachaufbauten:

a) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die in den Bauflächen jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

b) Dachaufbauten: Dachgauben 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 angeordneten 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 Dachfläche und Giebelwand).*

c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

d) Dacheindeckung, Dachbegrünungen und Solaranlagen:
Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind folgende Dacheindeckungen zulässig: Tonziegel oder Betondachsteine sind in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Allgemein gilt in allen Bauflächen: Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind allgemein ausdrücklich unzulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird die frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig. Für **Solaranlagen** gelten jedoch folgende Anforderungen:
- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.2 WA und SO „Familienzentrum", Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen: Reihen- und 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.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (Breite und Länge jeweils mindestens 1,5 m). Grenzen Stellplätze an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese bei einem entsprechenden dauerhaften Erhalt angerechnet werden.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind **im gesamten Plangebiet** mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen im gesamten Plangebiet: Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz oder alternativ auch Natursteln-/Trockenmauer zulässig.
In Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind in den gemäß Festsetzung D.3.2 schraffierten Flächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt E.3, diese Vorschrift b) gilt nicht für *Wohngärten*).
***Vorgeschlagene Arten** für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.*

3. 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:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten sind parallel zum Planverfahren abzustimmen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

2. Grund- und Niederschlagswasser:
Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über den Regenwasserkanal in der Planstraße und Einleitung in das geplante Retentionsbecken mit Überlauf in den Aabach. Die Erschließungsplanung und die wasserwirtschaftlichen Planungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren weiter abgestimmt.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich genehmigt worden ist.

3. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen 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. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind 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, 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 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.

6. Artenschutz - Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen:
Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die möglichen Maßnahmen wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (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 marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, 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.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Südliche Münsterstraße" im Bereich westlich der Wersestraße überplant in ihrem Geltungsbereich Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 48 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen vollständig. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans durch die selbständig zu bewertende Planänderung überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sollte sich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 als unwirksam erweisen, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern die Festsetzungen des Ursprungsplans leben wieder auf.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „SÜDLICH MÜNSTERSTRASSE",

4. Änderung im Bereich westlich der Wersestraße