

STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 3. ÄNDERUNG "Nördlich Vechtestraße" (Änderung im Bereich Campingplatz Heidekamp)



Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

11.01.2016 (bzgl. Bebauung)
05.01.2016 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den 12.06.2018

Gez. Möller DS.
Vermessungsbüro Möller/Johann auf der Heide

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 21.05.2015 beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am 09.04.2016 für die Zeit vom 11.04.2016 bis einschließlich 19.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Versmold, den 25.05.2018
Im Auftrag der Stadtvertretung

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Gez. Fülling
Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.04.2016 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 11.04.2016 bis einschließlich 19.04.2016 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 27.04.2016

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2016 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Versmold, den 25.05.2018

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 15.09.2016 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.01.2018 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 25.02.2018 hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 05.02.2018 bis 07.03.2018 öffentlich ausgeteilt.

Versmold, den 25.05.2018

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Versmold am 03.05.2018 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen

Versmold, den 25.05.2018

Im Auftrag der Stadtvertretung

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Gez. Fülling
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss dieser Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am 06.07.2018 und anschließend Aushang in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab dem 19.07.2018 zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Die Änderung ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten.

Versmold, den 20.07.2018

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanZv) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
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).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ als Ergänzung zur Campingplatzanlage Heidekamp gemäß Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlich Vechtestraße“, siehe Text D.1.1
- Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen (§ 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB)**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, siehe Text D.2.1
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe Text D.2.2:
- Zulässige Gesamthöhe der Anlagen (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach) als Höchstmaß, hier 3,0 m
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), hier für ortsfeste sog. Zeltlodges oder Blockhäuser gemäß Text D.1.1.b Nr. 2:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Anschluss an den Wirtschaftsweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier:
- Überlagernde Festsetzung im SOcamping: Naturnaher Teich ohne Bade- und Angelnutzung
- Eigenständige Flächenfestsetzung außerhalb des SOcamping: Strukturreiche, extensiv gepflegte Obstwiese
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe Text D.3, hier:
- Erhalt von Heckenzügen und Bäumen einschließlich Kronentraufe
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 (§ 9(7) BauGB)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 - Vorhandene Wegetrassen
- Sonstige Darstellungen**
- Angrenzender Bebauungsplan Nr. 47 - Darstellungen als Hinweise
 - Sondergebiet Campingplatzgebiet gemäß § 10 BauNVO
 - Zufahrt von der Vechtestraße und innere Haupterschließung
 - Hauptgebäude mit Platzverwaltung etc.
 - Teichanlage als Badesee mit Spielplatz etc.
 - Weitere Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 47
 - Westlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 5.1 – 1. Änderung „Erholungsgebiet Heidesee“

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Das in dieser 3. Änderung festgesetzte Campingplatzgebiet dient als nicht selbstständige Erweiterung des Campingplatzes Heidekamp gemäß Bebauungsplan Nr. 47 zu Erholungs- und Freizeitzwecken (zur zeitlich begrenzten Vermietung an wechselnde Gäste) der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte wie Zelte, Wohnwagen, sog. „Holzcampingfässer“ und „Camping Pods“ u. a., ergänzenden ortsfesten sog. Zeltlodges oder Blockhäusern sowie besonderen Spielanlagen wie z. B. mobilen Holztipis und den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für den Änderungsbereich.
 - Zusätzlich sind:
1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, sog. „Holzcampingfässer“ und vergleichbare bewegliche Unterkünfte; die Standplätze müssen jeweils mindestens 100 m² groß sein;
2. ergänzend im durch eine Baugrenze abgegrenzten Bereich ortsfeste sog. Zeltlodges oder Blockhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m (bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt);
3. Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung der o. g. Unterkünfte, auch als Sanitärhäuschen für einzelne oder mehrere Standplätze.
4. Erschließungswege, Kfz-Stellplätze und sonstige zugehörige Nebenanlagen.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Sonstige dem Campingplatzgebiet Heidekamp dienende Neben- und Versorgungsanlagen sowie Erholungsflächen wie Liegewiese oder Spielflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ und Überschreitung der GRZ (§§ 16, 19 BauNVO):**
Die im SO zulässige GRZ beträgt gemäß Festsetzung in der Plankarte 0,1. Diese darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. gemäß § 19(4) BauNVO um 50 % überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO), hier maximal zulässige Gebäudehöhe:**
Die zulässige maximale Gesamthöhe der mobilen Unterkünfte einschließlich Unterbau beträgt 3 m. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First oder die Oberkante Attika (bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche unter der jeweiligen Anlage.
Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte Anlagenhöhe kann ggf. als Ausnahme bei Sonderformen von Zelten z. B. als sog. „Tipis“ (weiterhin mobil, ohne eigene Gründung) überschritten und bis zu 5,5 m Höhe zugelassen werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzenmaßnahmen und Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier:**
 - Überlagernde Festsetzung im SOcamping: Teichanlage**
Entwicklungsziel: Entwicklung und Erhalt der naturnahen Teichanlage.
Maßnahmen: Erhalt des baumbestandenen Westufers und der Röhrichtzonen, Bade- und Angelnutzungen sind unzulässig.
 - Eigenständige Flächenfestsetzung außerhalb des SOcamping: Obstwiese**
Entwicklungsziel: Strukturreiche, extensiv gepflegte Obstwiese.
Maßnahmen: Fachgerechte Pflanzung, Pflege und Erhalt von heimischen, regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen, fachgerechte Bodenverbesserungen im Bereich der Pflanzlöcher, Flächenbedarf bzw. Pflanzabstände im Mittel 12x12 m je Baum (auch gegenüber umgebenden Gehölzstrukturen).
Erhalt und extensive Bewirtschaftung des Grünlands mit Verzicht ganzjährig auf Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.
In Randbereichen Erhalt der standortheimischen Gehölze und Belassen von Saumstrukturen wie Bruch- und Altgrasstreifen.
 - Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), hier Umgrenzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt der standortheimischen Gehölze:**
Die festgesetzten Gehölzstreifen einschl. der in den Randstreifen entlang der Gebietsgrenzen in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, erhältlich über: Beuth Verlag, Berlin, weiteren Informationen über die Stadt Versmold). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der erhaltenswerten standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.
Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen für Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe. Zufahrten und Zugänge vom Wirtschaftsweg zur Teichanlage für Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig.
- Pflanzenmaßnahmen und Artenauswahl gemäß § 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 86(1) Nr. 4 BauO (siehe E.1.2):**
Neu- und Ersatzpflanzungen, Eingrünungen, gliedernde Heckenpflanzungen etc. sind grundsätzlich im gesamten Sondergebiet nur mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.
- Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz i. V. m. § 9(4) BauGB**
- Behandlung von Niederschlagswasser:**
Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - vollständig vor Ort z. B. über Mulden zu versickern oder Gräben und Teichanlagen auf dem Gelände zuzuleiten. Ein Überlauf in die weitere Vorflut ist nur gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss zulässig.

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

- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(1) Nr. 4 BauO**
 - Standplätze für Abfallbehälter:**
Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz-/Rankgerüsten sind zulässig.
 - Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und Bepflanzung i. V. m. § 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB:**
Neu- und Ersatzpflanzungen, Eingrünungen, gliedernde Heckenpflanzungen etc. sind - auch über konkret festgesetzte Maßnahmen unter D.3 hinaus - im gesamten Sondergebiet nur mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

F. Hinweise zur Beachtung

- Anforderungen an Campingplätze, Brandschutz etc.:**
Die grundlegenden Anforderungen an Campingplätze bzgl. Zulässigkeiten, Erschließung, Brandschutz etc. sind in der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NRW) vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 197, 731, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 24.11.2011, GV. NRW. S. 847) festgelegt. Hingewiesen wird auch auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh (siehe Homepage der Kreisverwaltung, Bereich Bauen & Wohnen).
- Geruchseinwirkungen:**
Das Plangebiet unterliegt zeitweise ortstypischen Geruchsvorbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe mit Viehzucht und durch eine im Nordosten liegende Fleisch- und Wurstwarenfabrik. Campingplatzbetreiber und -nutzer sowie umgebende Streubebauung im Außenbereich müssen diese Vorbelastung im ländlichen dortstypischen Rahmen (analog zu einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) hinnehmen. Auf das Planverfahren Nr. 47, in dem diese Fragestellungen grundsätzlich untersucht worden sind, wird Bezug genommen.
- Niederschlagswasser:**
Die Anforderungen an die Regenwasserbehandlung gemäß Landeswassergesetz sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Auf den befestigten Flächen und auf Dachflächen anfallendes unverschlusstes Regenwasser ist auf dem Campingplatz-Gelände z. B. über Grabenführungen oder flächenhaft über Mulden zu versickern.
- 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 der LWL-Archäologie für Westfalen/Auenstelle Befunde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten und Kampfmittel:**
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenbindungen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Einzelfundstellen oder sonstige Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei und Ordnungsbehörde sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.
- Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen sowie Fassadenbegrünungen.
- Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch:**
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Plangebiet voraussichtlich nicht betroffen.
- Baumschutz:**
Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestands vom 27.12.2004 ist zu beachten.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 überlagern im Bereich der Teilfläche SOcamping mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 47, 3. Änderung als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

