

# STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 50, 6. ÄNDERUNG "Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße"



<p><b>Änderungsbeschluss gemäß §§ 21(1) und 110) BauGB</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 21(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom 27.10.2016 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 29.08.2017 für die Zeit vom 30.08.2017 bis einschließlich 09.09.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Versmold, den 21.01.2019 Im Auftrag der Stadtvertretung Gez. Meyer-Herrmann Bürgermeister Gez. Filling Ratsmitglied</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 21(1), 41(1) BauGB</b></p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.08.2017 und anschließendem Ausgang in der Zeit vom 30.08.2017 bis einschließlich 09.09.2017 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 31(1) BauGB durchgeführt am 22.09.2017.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2017 gemäß § 41(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Versmold, den 21.01.2019 Gez. Meyer-Herrmann Bürgermeister Gez. Meyer-Herrmann Der Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 21(2) BauGB</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 01.02.2018 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.02.2018 und anschließendem Ausgang in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 25.07.2018 hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausliegen.</p> <p>Versmold, den 21.01.2019 Gez. Meyer-Herrmann Der Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am 11.10.2018 mit seinem planungs- und bauordnungsgesetzlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Versmold, den 21.01.2019 Im Auftrag der Stadtvertretung Gez. Meyer-Herrmann Bürgermeister Gez. Filling Ratsmitglied</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am _____ und anschließend Ausgang in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Versmold, den _____ Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: _____ (Bauart) _____ (Bauart/Flurstückschwach) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - LV mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DW-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Steinhalten, den _____ Vermessungsbüro Meyer</p>
--	---	---	--	--	--

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baurechtsbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
**Baumzonenverordnung (BauNZVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
**Planzonenverordnung (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)** in der zur Zeit geltenden Fassung;  
**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. 30);  
**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);  
**Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 3a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

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

- GE**  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNZVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**  
Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Tennisanlage mit Turnierplatz, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- GRZ 0,6**  
**GFZ 1,0**  
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNZVO) als Höchstmaß, hier 0,6  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNZVO) als Höchstmaß, hier z. B. 1,0
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNZVO)** in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenystem DHHN 92)  
- maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NNH, siehe textliche Festsetzung D.2.1
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Bauweise (§ 22 BauNZVO):  
- offene Bauweise  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNZVO)  
- durch Baugrenzen ungenutzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.2
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB)**  
Anpflanzungen - siehe textliche Festsetzung D.4.1 - hier von  
a) Wildstrauchhecken und  
b) Feldgehölzen  
c) Obstbaumreihe  
Erhalt von flächenhaften Baumbeständen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2 und zu erhaltender Bereich der Kronentraufe über den bestehenden Verkehrsflächen (im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht)
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)  
10 Kv-Erdkabel (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), kombiniert mit einem Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten des Versorgungssträgers (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit, hier für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Zufahrt im Osten über die vorhandene Fußgängerbrücke parallel zum Aabach bis zur Fußgängerbrücke im Südosten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder unterschiedlicher Festsetzungen für die Pflanzflächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m
- Nachrichtliche Übernahme und Vermerk gemäß § 9(fa) BauGB**  
Nachrichtliche Übernahme: festgesetztes Überschwemmungsgebiet Aabach (Verordnung vom 28.02.2018, Amtsblatt Nr. 11 für den Reg. bez. Detmold vom 12.03.2018, siehe dort)

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern  
Höhenpunkte in Meter über NNH (Vermessungsbüro Meyer, 02/2017)  
Geplante Erweiterung gemäß Plankonzept, Architekturbüro Schönberg (Center Court und Nebenplätze Stand 02/2017)  
Nachrichtlich: angrenzende Geltungsbereichszone des B-Plans Nr. 50

### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNZVO

- 1. Art der baulichen Nutzung und Fläche für Sport- und Spielanlagen**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNZVO)**  
**Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNZVO, gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNZVO gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen:**  
a) Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.  
b) Selbstständige Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies etc.) und Baumaterialien sind unzulässig.  
**Sonstige Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNZVO** sind nur als Ausnahme zulässig.  
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.  
d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind unzulässig.  
e) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNZVO:  
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. Ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs- / Ausstellungsflächen im Rahmen des § 8 BauNZVO zulässig.  
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNZVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNZVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.  
**Hinweis:** Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNZVO dürfen nicht zu befürchten sein.  
f) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen bzw. auf die Sportanlagen.  
g) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(Sa) BImSchV in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

- 1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Tennisanlage mit Turnierplatz gemäß § 1(5) BauGB**  
**Die durch einen Verein genutzte Sportanlage mit der Zweckbestimmung Tennisanlage umfasst als zulässige Anlagen und Einrichtungen:**  
a) Hochbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Baugrenzen  
- Tennishalle,  
- Gastronomieeinrichtungen (Restaurant, Café, Gesellschaftsräume u. ä.) und Wohnung für Aufsichtspersonal o. ä.,  
- zentraler Turnierplatz mit Zuschauertribünen (Center Court) und Nebenanlagen (Umkleide- und Sanitärbereich, Turnier-/Verweinsheim etc.)  
b) Zugehörige Frei- und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen:  
- Tennisplätze (Freiluft) mit zugehörigen Einrichtungen einschl. Kleinerer und mobiler Zuschauertribünen,  
- Aufenthalts- und Spielflächen für Nutzer und Besucher,  
- Stellplatzanlagen mit Zufahrten und Rangierflächen, auch provisorische/temporäre Anlagen und Zufahrten,  
- Grünflächen und Eingrünungen,  
- die für die o.g. Nutzungen der Gesamtanlage notwendigen sonstigen Freiflächen, Neben- und Ver-Entsorgungsanlagen, temporäre Imbiss-/Getränkstände u. ä. sowie Werbeanlagen (im Rahmen der Festsetzung E.1.2a).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNZVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNZVO)**  
**Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).  
b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe um höchstens 3,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 3.1 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNZVO**, hier in Bereichen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNZVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge z. B. für Pflegemaßnahmen sowie Leitungsstrassen.
- 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB)**  
**4.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze** innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen:  
a) In den Randstreifen (a) entlang der Gebietsgrenzen sind freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecken mit einem mittleren Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,5 m (= Pflanzdichte) und einzelnen Bäumen als Überhälter fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.  
b) Im gekennzeichneten Bereich (b) ist ein Feldgehölz mit einem mittleren Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,5 m (= Pflanzdichte) und einzelnen Bäumen als Überhälter fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der teilweise vorhandene heimische Gehölzbestand ist zu erhalten und anzuerkennen. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.  
c) Im gekennzeichneten Bereich (c) im Norden der Sportanlagen sind zu den bereits bestehenden einzelnen Obstbäumen (östlich angrenzend) weitere Obstbaumpflanzungen als Obstbaumreihe (Apfelbaum-Hochstamm z.B. Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Boskoop) in einem mittleren Pflanzabstand von 8-10 m (= Pflanzdichte) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der teilweise vorhandene heimische Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgängerige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.  
**Achtung:** Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) beachten!

- 4.2 Erhalt von flächenhaften Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Der gemäß Plankarte festgesetzte standortgerechte, heimische Baumbestand entlang des Aabachs ist fachgerecht zu erhalten. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht befestigte Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume (siehe Einmessung der Wegfläche in der Katasterkarte) ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich der Kronentraufe über den bestehenden Verkehrsflächen ist ebenfalls zu erhalten, soweit dieses im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vertretbar ist. Abgängeriger 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.

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**  
**1.1 Gestaltung von Solaranlagen im GE und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen:** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/Fassadenwand) von mindestens 2,0 m einhalten.  
**1.2 Gestaltung von Werbeanlagen:**  
a) Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).  
- Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Anlagen dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
b) Werbeanlagen im GE: Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist maximal 1 Fahnenmast auf dem jeweiligen Grundstück als Werbeanlage zulässig.  
**Hinweise:** Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.  
**Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Rothenfelder Straße (K 24) dürfen nicht entstehen.**
- 2. Begrünungen und Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**  
**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen im GE und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen:** Für jeweils angefangene 8 Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbäum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumstüben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestbreite oder -länge für Baumstüben/Pflanzstreifen: jeweils 1,5 m). Die Pflanzungen sind zu ersetzen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichungen können auf Grund eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich an anderer Verteilung auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vorschrift gilt nicht für provisorisch/temporär angelegte Stellplätze.  
**Vorschläge für Laubbäume:** Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.  
**2.2 Grundstückeinfriedungen im GE und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen:** Grundstückeinfriedungen sind als Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder begrünte Gitter-/Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
**Hinweis:** siehe auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50.

### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

**F. Sonstige Hinweise**  
**1. Altlasten und Kampfmittel:**  
Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten 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 Gemeinde 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.  
Im Plangebiet sind Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Da Kampfmittelreste nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gefährdungen, Bodenverfärbungen oder Gerüche auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

**2. Bodenfunde:**  
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodeneffunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWI-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**3. Ökologische Belange und Niederschlagswasser:**  
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. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**4. Pflanzmaßnahmen und Artenschutz:**  
**Die festgesetzten Pflanzungen** sind zeitnah mit Realisierung der Planvorhaben umzusetzen – spätestens in der ersten Planperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen – und dauerhaft zu sichern. Bei festgesetzten Mängeln ist nachzubessern. Eine Auswahl geeigneter Gehölze oder Strauch- und Baumarten ist im Pflanzenauswahlteil im Umweltbericht, Kapitel 3.3 zu entnehmen, die dortigen Hinweise zur Artenauswahl/-zusammensetzung, Auswahl der Qualitäten etc. sind zu beachten (siehe dort). Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten 5 Jahren mit einem Verbisschutzzaun einzuzäunen (Höhe ca. 1,60 m). Für ebene Flächen ist eine artenreiche Wiesenschnitzung aus zertifiziertem Wildpflanzenausgang aus gebietseigener Herkunft zu verwenden (Regioaatgut). Die sach- und fachgerechte Ausführung sämtlicher Vegetationsarbeiten ist zu dokumentieren.

**Hinweise im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes:**  
**Bauzeitenregelung / zeitlich eingeschränkte Baufeldführung:** In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrlöcher zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unterlöhrt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzungen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Sofern innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. Die Errichtung der Baustellen sowie die Bodenarbeiten für die Erweiterung der Tennisanlage sowie der Gewerbefläche erfolgen im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten. Sofern die Einhaltung der o.g. Beschränkung der Bauzeiten nicht möglich ist, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Begleitung der Arbeiten, bzw. eine Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Baufeldführung bzw. des Neubaus der geplanten Flächen, durch eine fachlich geschulte Person erforderlich. Sollten im Rahmen der Kontrolle Brut europäischer Vogelarten nachgewiesen werden, ist ein Beginn der Arbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschäftes möglich.

**Vermeidung von Störungen durch Licht:** Lampen und Leuchten im Außenbereich sind auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmern). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, nach unten ausgerichtete Lichtkegel etc.). Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmaterialien aus, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin). Eine direkte Beleuchtung der östlich angrenzenden Baumbestände entlang des Aabachs (Stadt-park) sowie der Einzelbäume nördlich entlang der Stellplatzgrenze (Eichen) ist im Sinne der Vermeidung von erheblichen Störungen (und einem damit verbundenen potenziellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) der vorkommenden lichenfledernden Fledermausarten zu vermeiden. Dies gilt nicht für die Monate November bis April während der Winterschlafperiode der Fledermause, da hier eine Beleuchtung unproblematisch ist.

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

**6. Brandschutz:** Der Kreis Gütersloh, Abt. Bevölkerungsschutz – Brandschutzdienststelle, hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die zukünftig geplanten Veranstaltungen im Bereich der Tennisanlage von der Rothenfelder Straße aus eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst mit entsprechender Wendemöglichkeit zu berücksichtigen sei. Im Zuge der weiteren Projektplanung ist Ziffer 3 des Merkblatts „Brandschutz in der Bauleitplanung“ bei der Ausfertigung der Feuerwehrzufahrt inkl. Wendemöglichkeit zu beachten (http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt\_Brandschutz\_in\_Bauleitplanung.pdf oder das Beteiligungsportal TETRAEDER).

Der Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung überplant in dem Geltungsbereich gemäß Plankarte mit seinen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“. Mit Inkrafttreten werden im Geltungsbereich dieser Änderung die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 50, 6. Änderung abgelöst. Diese Verdrängungsplanung soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 50, 6. Änderung.

