STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "Östlich Hohlweg"

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
Stand Kataster (außer östlicher B-Plan-Begrenzung und Flst.-Nr. 1340): 15.03.2016
Stand Bebauung: 15.03.2016
Der nördliche Teil (Flst.-Nr. und Ostgrenze des Flst. 1340) der östlichen B-Plan-Begrenzung hat den Stand: 22.07.2016
Der südliche Teil (ab einschl. Flst. 180) der östlichen B-Plan-Begrenzung wurde mit Grenzverhandlung vom 20.06.2018 festgestellt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den ....
Vermessungsbüro Möller+Auf der Heide

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom *10.12.2015* beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am *13.02.2017* für die Zeit vom *14.02.2017* bis einschließlich *22.02.2017* ortsüblich bekannt gemacht worden.

Versmold, den *13.07.2018*

Im Auftrag der Stadtvertretung

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Gez. Fülling
Ratsmitglied

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

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.02.2017* und anschließendem Aushang in der Zeit vom *14.02.2017* bis einschließlich *22.02.2017* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am: *01.03.2017*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *28.03.2017* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Versmold, den *13.07.2018*

Gez. Meyer-Hermann
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am *01.03.2018* mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.04.2018* und anschließendem Aushang in der Zeit vom *17.04.2018* bis einschließlich *25.04.2018* hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *27.04.2018* bis *30.05.2018* öffentlich ausgelegen.

Versmold, den *13.07.2018*

Gez. Meyer-Hermann
Der Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB

Zum geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB die von der Änderung / Ergänzung betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom *19./20.06.2018* beteiligt.

Versmold, den *13.07.2018*

Gez. Meyer-Hermann
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am *05.07.2018* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Versmold, den *13.07.2018*

Im Auftrag der Stadtvertretung

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Gez. Fülling
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am .... und anschließendem Aushang in der Zeit vom .... bis einschließlich .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß §10a 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.

Versmold, den ....

....
Der 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 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);
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. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Planzeichen		
WA	1.1	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), s. textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert
2 Wo	1.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, s. textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Planzeichen		
GRZ 0,4	2.1	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,8	2.2	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
II	2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
(II)	2.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse zwingend
	2.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in den Teilflächen des WA in Metern, s. textliche Festsetzung D.2
		Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut):
THmax. 6,5 m		- Höchstmaß, hier z.B. 6,5 Meter über Bezugspunkt
(ST: WHmax. 7,5 m)		- Sonderregelung für Baukörper mit Staffelgeschossen: maximal zulässige Außenwandhöhe einschl. Oberkante Brüstung des Staffelgeschosses, hier 7,5 Meter über Bezugspunkt
WH 6,0m - 7,0m		- WA1 und WA2 mit zwingender zweigeschossiger Bebauung, Sonderregelung: zulässige Außenwandhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 6,0 - 7,0 m
		Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):
FHmax. 9,5 m		- Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt
(PD: Hmax. 7,5 m)		- Sonderregelung für Pultdächer PD mit Dachneigungen über 5° (gilt nicht für Flachdächer mit bis zu 5° Neigung): maximal zulässige Gesamthöhe eines Pultdachs, hier 7,5 Meter über Bezugspunkt
FH 8,0 m - 9,5 m		- WA4 in Ortsrandlage, Sonderregelung: First- oder Gesamthöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier 8,0 - 9,5 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Planzeichen		
	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
o		- Offene Bauweise
ED		- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
		= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
		nicht überbaubare Grundstücksfläche, s. textliche Festsetzung D.3.1
	3.3	Randzone (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung D.3.3

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

Planzeichen		
	4.1	Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	4.2	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
F/R		- Fuß- und Radweg, öffentlich mit Überfahrrecht für Ver-/Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge u. ä.
W		- Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Planzeichen		
	5.1	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
		- Spielplatz
E		- Ortsrandeingrünung, Fuß-/Radwegeführung zulässig

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

Planzeichen		
	6.1	Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
		- Erhalt der standortheimischen Gehölze, s. textliche Festsetzung D.4.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Planzeichen		
	7.1	Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), s. textliche Festsetzung D.6.1
GFL(A)	7.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
RRH	7.3	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier:- Regenrückhaltebecken
	7.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	7.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
3	7.6	Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Planzeichen		
	8.1	Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, s. textliche Festsetzung E.1.1
SD ≤ 40°		- Satteldach (SD), z.B. hier mit maximal 40° Dachneigung
SD 35°		- Satteldach (SD), hier mit 35° Dachneigung (+/- 3° Abweichung im Altbestand)
SD/WD/ZD ≥ 25°		- Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Zeltdach (ZD) mit mindestens 25° Dachneigung
FD		- Flachdach (FD), Dachneigung maximal 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Planzeichen	
50	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
443	Vorhandene Flur- und Flurstücksgrenzen sowie Flur- und Flurstücksnummern
76.32	Eingemessene Höhenpunkte in Meter über NHN, Vermessungsbüro Pohlmann
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten für rückwärtige Baugrundstücke (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
	Geplante Gebäudekörper mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)
	Vorgeschlagene Baumstandorte auf öffentlichen Flächen (unverbindlich)
	Durchfahrtssperre/Poller auf Fuß-/Radwegen als Vorschlag,, der genaue Standort ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen
	Mögliche Weiterführung des Fuß-/Radwegs nach Norden, Vorschlag

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

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

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind in den Teilbauflächen WA3 und WA4 gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf-, Wand-, First-/Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA4. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **First- bzw. Gesamthöhe**) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) 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 Brüstung über dem obersten Vollgeschoss als Wandhöhe.

Ausnahmeregelung für den überplanten Altbestand gemäß § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA1, WA2 und WA3 in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte (s. Hinweis F.8). Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die (höhere) Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB: Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

Hinweis: Für das Plangebiet ist eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt worden, die Grundlage für die konkrete Höhenermittlung im Einzelfall ist. Die Erschließungsplanung ist beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Versmold während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in allen Teilbauflächen WA1 bis WA4: Für Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

3.2 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 und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO: Diese sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.3; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

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

4.1 Erhalt von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen (§ 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.
Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder der Erschließung erforderlich sind. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Abgängiger Bestand ist entsprechend 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. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und Dachneigungen in den Teilflächen des WA: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) 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 der Dachfläche mit der Giebelwand).

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

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

e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:
- 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.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) **in allen Teilflächen des WA** darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.2.1) betragen.

1.4 Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern: 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.

1.5 Abweichungen: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA1, WA2 und WA3 in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

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

2.1 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet**:** Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet werden.

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

2.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen abgesetzt sein.
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, Löschwassermenge:
Nach Mitteilung des Kreises Gütersloh, Abt. Ordnung, Brandschutzdienststelle, ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet eine Löschwassermenge von voraussichtlich mindestens 1.600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.
Die im Plangebiet zulässigen Firsthöhen bis zu 10,50 m machen je nach konkreter Planung ggf. den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus den Obergeschossen mit entsprechenden Aufstellflächen erforderlich.
Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird ausdrücklich verwiesen.

2. Grund- und Niederschlagswasser:
Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und -treppenhälse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht ausdrücklich im Entwässerungskonzept genehmigt worden ist.

3. Altlasten, Kampfmittel:
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 08.05.2000 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.

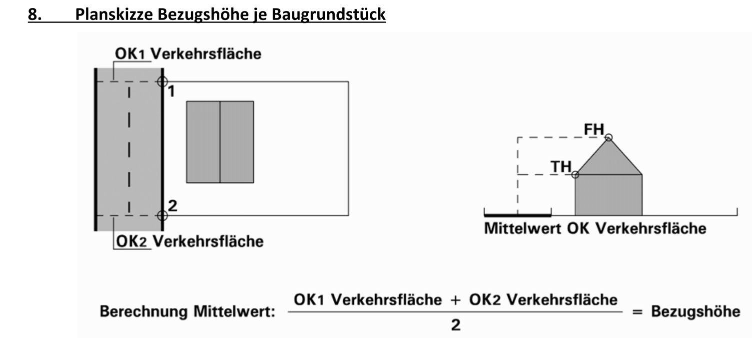
4. Bodenfunde:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, 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.W. 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.

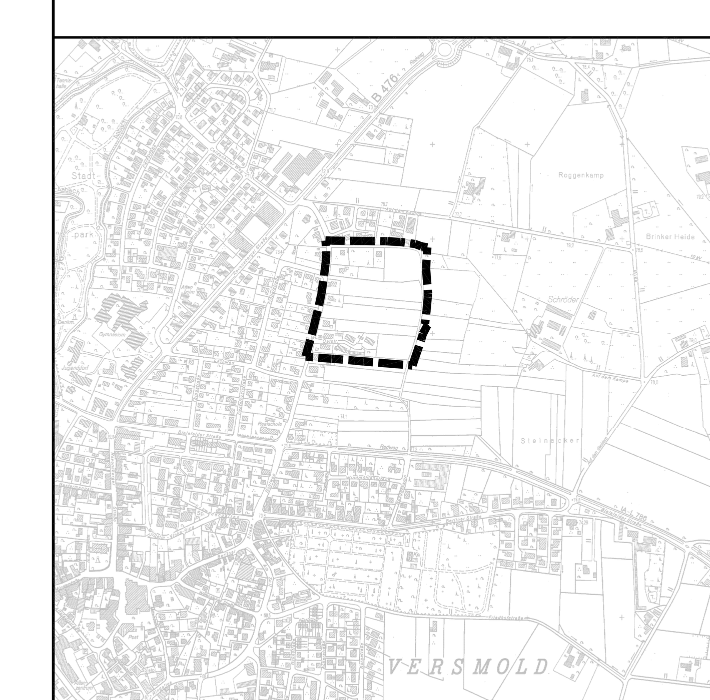
8. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

„Östlich Hohlweg"



Gemarkung Versmold, Flur 10   Übersichtskarte: 1:10.000

Maßstab: 1:1.000   Planformat: 117 cm x 75 cm

0   50   100 m   Nord

Bearbeitung:
Stadt Versmold, FB Planen, Bauen, Umwelt und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5508-0, Fax 05242/5508-28

Juli 2018

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, Fi