STADT VERSMOLD, ORTSTEIL LOXTEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Neuaufstellung und Erweiterung"



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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV `90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

WA

GRZ 0,4

GFZ 0,7

II

FH$_{max}$ = ...

TH$_{max}$ = ...

O

a

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe, hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertigen Erschließungsstraße.

Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:
Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

a) Offene Bauweise

b) Offene Bauweise, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 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 diesen 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.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
mit Zweckbestimmung:
- **Schule**
- **Turnhalle**
- **Sportlerheim**
- **Sportplatz**
- **Kirche**
- **Kindergarten**

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

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- **öffentlicher Fußweg**
- **öffentlicher Fuß-/ Radweg**
- **verkehrsberuhigter Bereich**

F

F/R

V

5.4 öffentliche Stellplatzfläche

P

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
- **Verkehrsbegleitgrün**
- **Spielplatz**
- **Parkanlage**

VK

7. Fläche für Wald (§ 9(1) Nr. 18 b BauGB

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

8.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b):
a) **Erhalt von Einzelbäumen**
b) **Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der standortheimischen Gehölze (Baumgruppen)**

Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzung: mind. 20 cm in 1 m Höhe).

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):
Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

9.2 Flächen für Trafostationen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

9.3 Kennzeichnung entlang der Rothenfelder Straße, K 21 (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):
Die im Westen zur Rothenfelder Straße K 21 hin ausgerichteten Gebäudefassaden sind durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet. Bei Neubau-, Umbau-, Erneuerungsmaßnahmen in diesem Bereich werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R´w = 37 dB(A) (Klasse III), gedämmte Rollladenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen empfohlen.

9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

9.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

- 3,0 -

9.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1 und 5 BauO

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im WA
Dachform und –neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Plankarte: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD) oder Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von z.B. 30°-45°.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA sowie auf der Gemeinbedarfsflächen:
a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
e) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine 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 untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.

1.4 Erweiterung bestehender Gebäude (vgl. Prinzipskizzen):
a) Erweiterungen bestehender Gebäude müssen
a.1) den bestehenden Giebel verbreitern unter Aufnahme der vorhandenen Sockelhöhe, Traufhöhe und Dachneigung *oder*
a.2) das bestehende Gebäude in Firstrichtung verlängern unter Aufnahme der vorhandenen Sockelhöhe, Trauf-/Firstlinie und Dachneigung *oder*
a.3) an das bestehende Gebäude als Querbaus angefügt werden; die Hauptfirsthöhe darf bei eingeschossigen Bauten nicht überschritten und muss bei zweigeschossigen Bauten um mind. 0,50 m unterschritten werden. *Empfehlung:* die Dachneigung des Hauptgebäudes ist möglichst aufzunehmen
a.4) Versetzte Erweiterungen sind unter Berücksichtigung der v.g. Bedingungen ebenfalls analog zulässig.
b) Flachdachanbauten sind nur als rückwärtige eingeschossige Anbauten zulässig, deren Höhe darf die Traufe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
c) Unzulässig sind Anbauten mit Verschleppung des bestehenden Hauptdaches.
d) Bestand und Erweiterung sind in Gestaltung, Material etc. aufeinander abzustimmen.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Als **Einfriedungen** werden standortgerechte Laubhecken empfohlen. Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum

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.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Einzelbäume (gem. Vermessungsbüro Schleifenbaum)

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

VG

WG

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
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, 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.

2. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Einfriedungssatzung:
Die **Satzung vom 10.08.1995 über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen in der Stadt Versmold** ist zu beachten. Die Einfriedung der Vorgärten mit standortgerechten Laubhecken wird empfohlen (siehe C.3.2).

4. Baumschutzsatzung:
Die **Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestandes vom 27.12.2004** ist zu beachten.

Prinzipskizzen (siehe C.1.4)

a.1) Erweiterung (Giebelverbreiterung) unter Aufnahme von



a.2) Verlängerung in Firstrichtung unter Aufnahme von



a.3) Angefügtes Querhaus unter Beachtung von



a.4) versetzte Erweiterungen: alinigenäß nach a.2. ggf. a.3



b) Flachdachanbauten: nur eingeschossig und rückwärtig



c) Anbauten mit Verschleppung des bestehenden Daches: unzulässig



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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom *05.07.2005* beschlossen worden.

Versmold, den .....

im Auftrage der Stadtvertretung

.....
Der Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

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

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.04.2006* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am *26.04.2006*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *24.10.2006* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Versmold, den .....

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am *15.02.2007* mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *04.04.2007* hat die Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *26.04.2007* bis *01.06.2007* öffentlich ausgelegen.

Versmold, den .....

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am *23.08.2007* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Versmold, den .....

im Auftrage der Stadtvertretung

.....
Der Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. §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.

Versmold, den .....

.....
Der Bürgermeister

Planunterlage

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 Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den .....

.....
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Schleifenbaum

Der Bebauungsplan Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung" überplant vollständig den Bebauungsplan Nr. 1-Loxten . Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 Loxten „Neuaufstellung und Erweiterung" werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1-Loxten insgesamt überlagert.

STADT VERSMOLD, ORTSTEIL LOXTEN:

Bebauungsplan Nr. 1 Loxten

„Neuaufstellung und Erweiterung"



Gemarkung Loxten **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 127 cm x 90 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Planungsstand:
Satzung August 2007
Bearb.: Na
Gez.: Pr