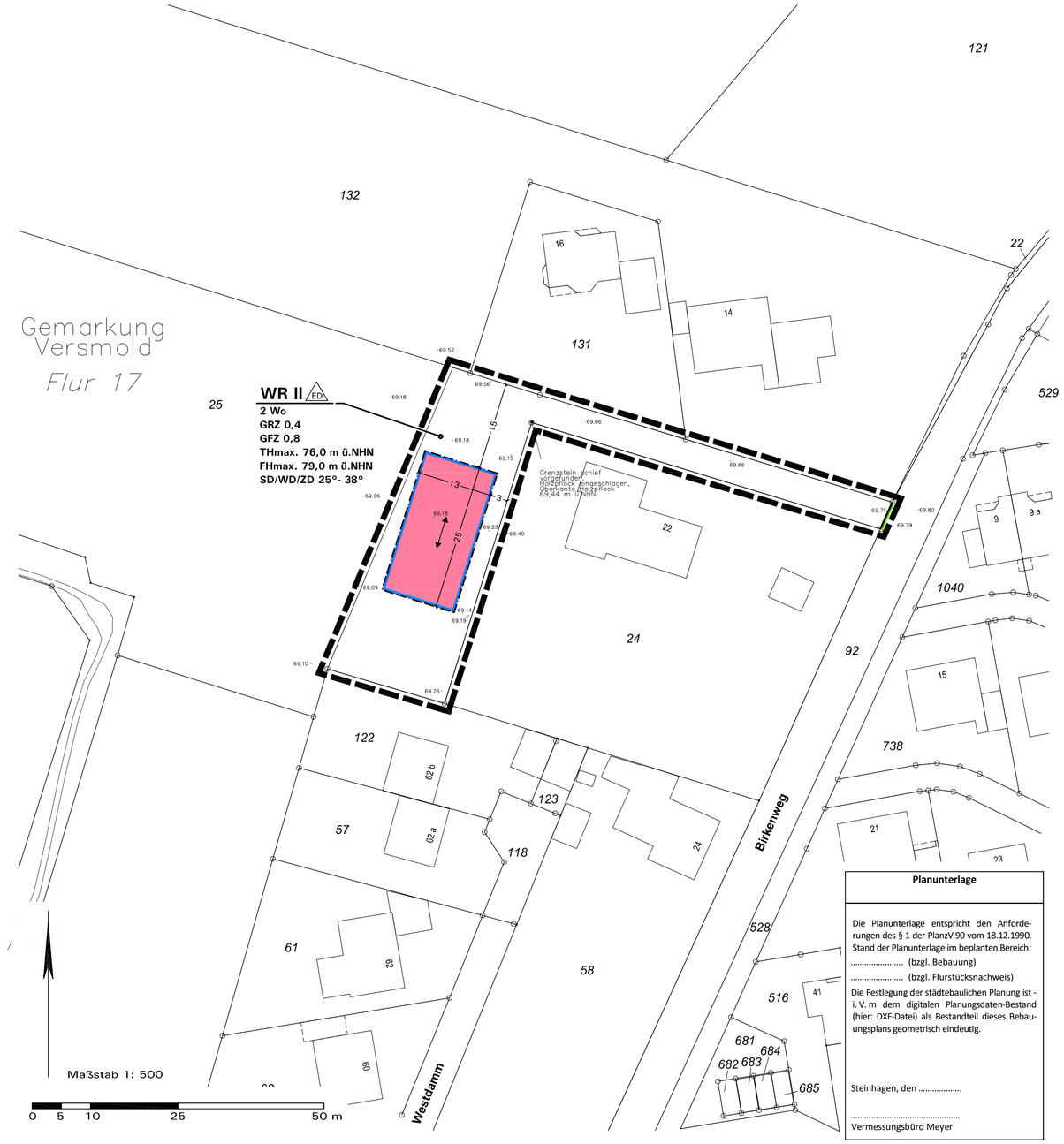
STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 5. ÄNDERUNG
„Versmold“



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. m dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Steinhagen, den .....

.....
Vermessungsbüro Meyer

Änderungsbeschluss gemäß §§ 2(1), 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
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 am: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den .... Bürgermeister	Nach 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. § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... 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

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);

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);

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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759);

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) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), s. textliche Festsetzung D.1.1

THmax. 76,0 m ü.NHN — Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN

FHmax. 79,0 m ü.NHN — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

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

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

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

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

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

3 — Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

SD/WD/ZD 25°- 38° — Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone
- Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD), mit 25° – 38° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

16 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

69.15 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung: Vermessungsbüro Meyer, 05/2019)

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Firsthöhe**) gilt die Oberkante First.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

Zulässig sind 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.

E. Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht 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.

Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

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

3. Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in einer Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Ökologische Belange und Artenschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, Dachbegrünung etc. Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Zudem ist es gemäß § 39 BNatSchG u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze zu roden, abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

5. Baumschutz

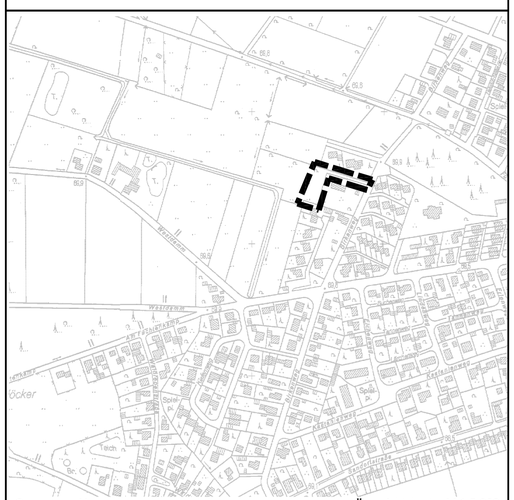
Die Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestands vom 27.12.2004 ist zu beachten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 in seiner rechtsgültigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 5. ÄNDERUNG

„Versmold“



Gemarkung Versmold — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 76 cm x 59 cm — Nord

Bearbeitung:
Stadt Versmold, FB Planen, Bauen, Umwelt und Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Entwurf
Juli 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ro/Ti

Pt_20190521_13-5-Entwurf