

# STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 30, 3. ÄNDERUNG „Münsterstraße / Knetterhauser Straße / Westheider Weg / Bahnlinie TWE“



## 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);  
 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2  
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, s. textliche Festsetzung D.1.2:  
 - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter  
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter  
 Bezugspunkt (A) gemäß Planeintrag, hier Kanaldeckel mit einer Höhe von 67,96 m ü. NHN
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 - offene Bauweise  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)  
 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Erschließung des Gebäudes Münsterstraße 42/42a (Flurstück Nr. 1217, Gemarkung Versmold, Flur 14) zu belastende Fläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m  
 SD 30° - 45°
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)  
 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Erschließung des Gebäudes Münsterstraße 42/42a (Flurstück Nr. 1217, Gemarkung Versmold, Flur 14) zu belastende Fläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m  
 SD 30° - 45°
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**  
 Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier  
 - Satteldach (SD) mit 30°-45° Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Meyer 01/2019
- Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 30 in seiner rechtskräftigen Fassung

### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)**  
 1.1 Im **Mischgebiet (MI)** gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6(2, 3) BauNVO: Gartenbau- und Tankstellen, Vergnügungstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte und werden wie folgt definiert:  
 - 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.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)**  
 2.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen 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 Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
 3.1 **Einschränkungen für die Grundrissgestaltung an nördlichen Fassadenabschnitten zum Schutz vor Gewerbelärm:** In nördlichen Fassadenabschnitten sind Fensteröffnungen nicht schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm (z. B. Bad, Diele, Treppenhäuser, Wirtschaftsraum, der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) zulässig. Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (u. a. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in nördlichen Fassadenabschnitten in Festverglasung auszuführen.  
**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Ausnahmen von den geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts an den Immissionsorten eingehalten werden.

### E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- Gestaltung baulicher Anlagen**  
 1.1 **Dachform und Dachneigungen der Hauptbaukörper:** Zulässige Dachform und Dachneigungen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Krüppelwalmdächer als Sonderform des Satteldachs sind zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.  
 1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:** **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*). Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.  
 Als **Dacheindeckung** sind für das Hauptdach 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). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. (*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*)  
**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.  
 Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:  
 - Bei geeigneten 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 hiervon ausgenommen.  
 - Bei Flachdächern von Bauteilen/Dachaufbauten, Nebenanlagen und 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 0,8 m einhalten.  
 1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt betragen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**  
 2.1 **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (Breite und Länge jeweils mindestens 1,5 m).  
 2.2 **Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen** sind einheitlich als Hecke oder Holzzaun auszuführen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneau zulässig.  
 Eine **nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung** wird empfohlen.
- Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**  
 Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.  
**Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.  
**Zwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Hinweise zur Beachtung

- 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 Kampfmitteldienst ist zu verständigen.
- Bodendenkmäler**  
 Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmäler oder Befunde (Ton-scherben, 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.
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 - 0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in einer Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Brandschutz**  
 Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen machen je nach konkreter Planung ggf. den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus den Obergeschossen mit entsprechenden Aufstellflächen erforderlich (Nachweis im Genehmigungsverfahren).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 in seiner rechtskräftigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

**STADT VERSMOLD:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 30, 3. ÄNDERUNG  
„Münsterstraße / Knetterhauser Straße /  
Westheider Weg / Bahnlinie TWE“**

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

Katasterkarte im Maßstab 1:500      Planformat: 93 cm x 59 cm      Nord

<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	<b>Entwurf</b> <b>Dezember 2019</b> Gez.: Pr Bearb.: Ro/Ti
--	---

PL\_20191209\_30-3-Entwurf

<b>Änderungsbeschluss gemäß §§ 2(1), 1(8) BauGB</b> 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	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB</b> 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 ..... öffentlich aus- gelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den ..... Bürgermeister	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> 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 ausge- legt. 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	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> 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	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> 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	<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZ90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen 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. Gütersloh, den ..... Vermessungsbüro Vormweg
--	---	---	--	---	---