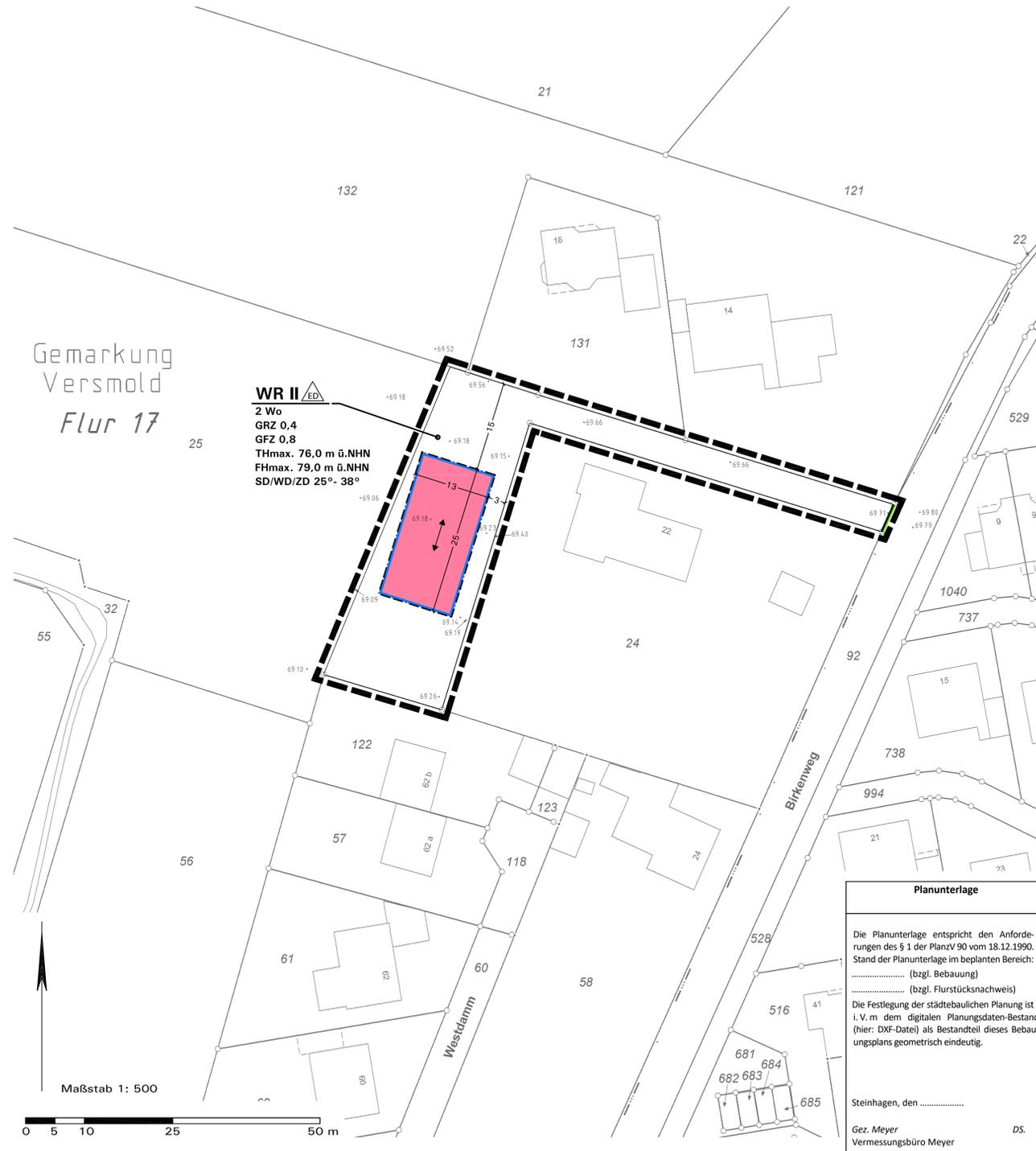


STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 5. ÄNDERUNG „Versmold“



WR II ED
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 76,0 m ü.NHN
FHmax. 79,0 m ü.NHN
SD/WD/ZD 25° - 38°

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 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

Gez. Meyer
Vermessungsbüro Meyer DS.

<p>Änderungsbeschluss gemäß §§ 2(1), 1(8) BauGB</p> <p>Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 01.03.2018 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 15.01.2019 für die Zeit vom 16.01.2019 bis einschließlich 23.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Versmold, den 15.04.2020</p> <p>Im Auftrag der Stadtvertretung</p> <p>Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister</p> <p>Gez. Fülling Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.01.2019 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 16.01.2019 bis einschließlich 23.01.2019 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am: 30.01.2019</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2019 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Versmold, den 15.04.2020</p> <p>Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.09.2019 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 10.09.2019 bis einschließlich 17.09.2019 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.09.2019 bis 30.10.2019 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2019 beteiligt.</p> <p>Versmold, den 15.04.2020</p> <p>Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 12.12.2019 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen</p> <p>Versmold, den 15.04.2020</p> <p>Im Auftrag der Stadtvertretung</p> <p>Gez. Meyer-Hermann Bürgermeister</p> <p>Gez. Fülling Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab dem zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Die Änderung ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten.</p> <p>Versmold, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
--	--	---	---	--

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

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

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

THmax. 76,0 m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), s. textliche Festsetzung D.1.1

FHmax. 79,0 m ü.NHN - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN

SD/WD/ZD 25° - 38° - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

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

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

Straßenbegrenzungsslinie von Verkehrsflächen

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

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone

- Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zelt Dach (ZD), mit 25° - 38° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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

- 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.
- Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, 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.
- 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.
- 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 Pflanzung 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.
- 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

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

Dezember 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ro/Ti