

STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 16,

9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

"Gewerbe- und Industriegebiet Versmold"



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung 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	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB 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 durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am und anschließendem Aushang in der Zeit vom bis einschließlich hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Versmold, den Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den Im Auftrag der Stadtvertretung Bürgermeister Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am und anschließend Aushang in der Zeit vom bis einschließlich ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht 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	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. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Verwold
---	--	---	--	--	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
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);
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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

GE	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8
BMZ 7,0	Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO) als Höchstmaß, hier 7,0
GHmax. 85,0 m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 2016) - maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung D.2.1
a	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): - abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.2
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
	5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.4.1
	6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Geländehöhen/Höhenpunkte in Meter über NHN (Vermessungsbüro Verwold, 05/2020)
	Nachrichtlich: Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 16 in seiner rechtsgültigen Fassung

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

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 8(2, 3) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art** (Kinos, Spielhallen, Swingerclubs u. Ä.) sowie **Bordelle** und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dörnerunterkünfte u. Ä.) sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. Ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
 - Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen sonstigen zulässigen Betriebe im Gewerbegebiet können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet ist.
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(Sa) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- Als **oberer Abschluss (= max. zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
- Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** um höchstens 3,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

3.2 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO, hier in Bereichen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind – soweit zulässig – Zufahrten und Durchgänge z. B. für Pflegemaßnahmen sowie Leitungstrassen.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen mit einer Breite von 5,0 m als mindestens zweireihige freiweisende, geschlossene Wildstrauchhecke; mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzdichte). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen. Einfriedungen sind innerhalb der Pflanzflächen zulässig, es ist aber mindestens eine Pflanzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen. Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Gestaltung von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbgeregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).
- Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig.

Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Laerstraße (L 786) dürfen nicht entstehen (s. auch Hinweise zur Beachtung).

2. Begrünungen (§ 89(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene acht Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbäum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgrube mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden. Sofern eine Stellplatzanlage der Solaranlagenpflicht nach BauO NRW unterliegt, sind die Baumpflanzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Artenvorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

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 der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Kampfmittelbefunde 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. Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Solarenergie), die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

4. Artenschutz:

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Hiervon unabhängig wird seitens der unteren Naturschutzbehörde jedoch vorsorglich empfohlen, Erdarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Offenlandarten (im Regelfall Zeitraum 1. April bis 15. Juli eines Jahres) durchzuführen. Vor Baubeginn wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

5. Einschränkungen für Anlagen der Außenwerbung entlang der L 786 gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW)

Gemäß StrWG NRW dürfen entlang der L 786 außerhalb der Ortsdurchfahrt Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Zudem bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) grundsätzlich einer gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Ergänzend wird auf das StrWG NRW in der aktuellen Fassung verwiesen.

