

Stadt Versmold

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50



"Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße"

Gemarkung: Loxten
Flur: 30
Flurstück: 62 63 (tlw.), 77 tlw., 78 tlw.
Größe des Plangebietes: 0,95 ha

Gebietsabgrenzung:

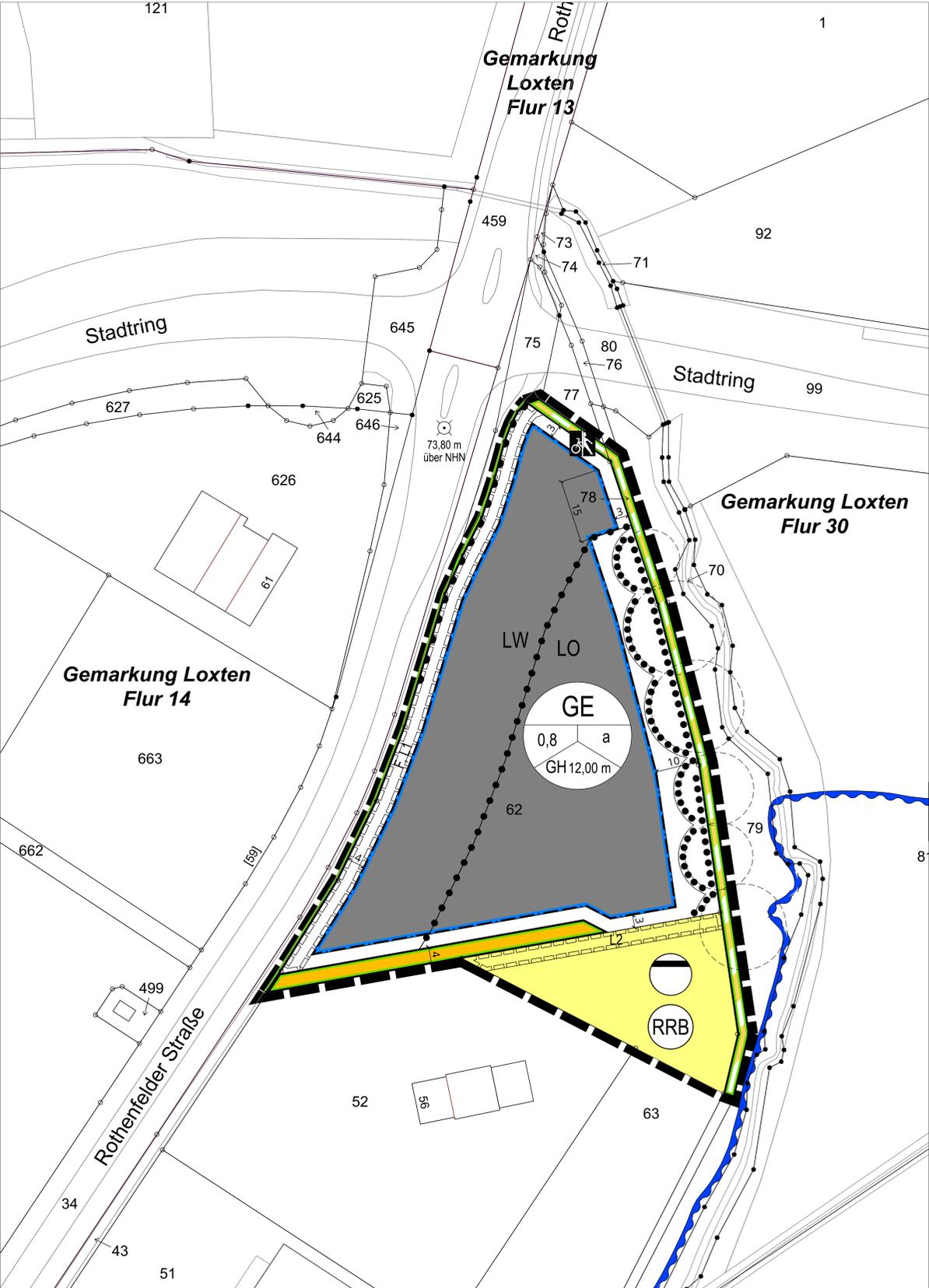
im Westen: durch die nord-östliche Grenze des Flurstückes 43 (tlw.) und die süd-östlichen Grenzen des Flurstückes 75 (Kreuzung "Rothenfelder Straße" / "Stadtring")
im Norden: durch eine Gerade die ca. 2,40 m parallel von der südlichen Grenze des Flurstückes 77 in Richtung Norden und ca. 10,00 m von der nördlichen Grenze des Flurstückes 78 Richtung Süden verläuft
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 79 (tlw.)
im Süden: durch die nördliche Grenzen des Flurstückes 52 und einer Gerade, die von dem nordöstlichsten Flurstückspunkte des Flurstückes 52 in Verlängerung auf den Flurstückspunkt des Flurstückes 63 trifft

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung



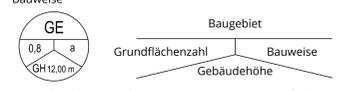
B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung 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);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Anmerkung:
Zu den Verhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gem. § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
Hinweis:
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Versmold, Münsterstraße 16, 33775 Versmold einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

GE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
LW/LO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe C.2 Art der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit der Lagerplätze im Westen (LW) und Osten (LO) des Plangebietes
Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LO** gekennzeichneten Fläche
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion oder von Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brennstoffe einschließlich Ausstellungsflächen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:
- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LW** gekennzeichneten Fläche
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben, die
- in unmittelbarem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
- der Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche, Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Lagerplätze gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in der mit **LW** gekennzeichneten Fläche i. S. von Schrottplätzen sowie Lagerplätze für Schuttgüter (z.B. Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Stofffallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grundflächenzahl
0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Überschreitungen i.S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Höhe der baulichen Anlagen
GH12,00 m Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Oberer Bezugspunkt
Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird eine sog. NHN-Höhe von 73,80 m bestimmt.
Geländeauffüllungen in den privaten Baugrundstücken sind bis maximal 73,80 m ü. NHN zulässig.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

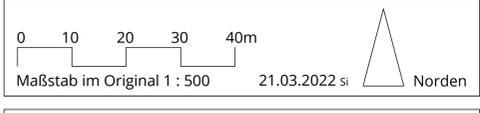
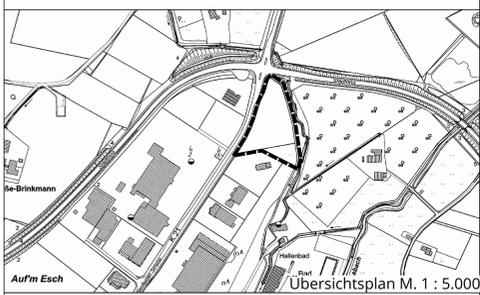
Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
F L1 Innerhalb des Plangebietes werden für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Fahrrecht (F) und Leitungsrecht (L1) zugunsten privater Dritter sowie zur Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der Müllentsorgung zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.
Die Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten der Stadtwerke Versmold sowie der Abwasserbeseitigung Fachbereich 3: Planen, Bauen, Umwelt erforderlich. Die erforderliche abzuschneidende Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,0 Meter.
Die festgesetzte Lage des Fahrrechts (F) und Leitungsrechts (L1) kann abweichen, wenn die Abweichung die Anforderung an eine gesicherte Erschließung erfüllt.
L2 Innerhalb des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht (L2) zugunsten der Westnetz GmbH zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die erforderliche abzuschneidende Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,0 Meter.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
62 Flurstücksnummer
Grenze der Flur
Kronenbereich angrenzender Bäume (aus Luftbild übernommen)
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Grundlage: ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Aabachs, Übernahme gemäß „Überschwemmungsgebiete in NRW als Shape“, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0“ (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), Stand 25.03.2021.
Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer (§ 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DStGH)
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DStGH die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251 591-8961, Fax: 0251 591-8969 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Ausfertigung
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 07.09.2021 (Bzgl. Bebauung) 07.09.2021 (Bzgl. Flurstücksnachweis) (Datenlizenz Deutschland - Zero-Versmold) Land NRW/Kreis Gütersloh (2021)	Diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom ... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht. Versmold, den ... Bürgermeister Ratsmitglied	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Der Beschluss wurde am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom ... durchgeführt. Versmold, den ... Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Der Beschluss wurde am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht. Versmold, den ... Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) von der Stadtvertretung Versmold am ... als Sitzung beschlossen worden. Versmold, den ... Bürgermeister Ratsmitglied	Diese Planänderung und -erweiterung wird mit Begründung gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung wurden am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in Kraft. Versmold, den ... Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ... wird bescheinigt. Versmold, den ... Bürgermeister

Stadt Versmold
8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50
"Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße"
Verfahrensstand:
Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Drees & Huesmann
Planer
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de