



Stadt Versmold

Bebauungsplan Nr. 75

„Westlich Rothenfelder Straße“

Größe des Plangebietes :	1,5 ha
Gemarkung:	Loxten
Flur:	7
Flurstücke:	19 tlw., 22 (Am Sportplatz) tlw., 253, 265 (Rothenfelder Straße) tlw.

- Bestandteile des Bebauungsplanes**
- A. Zeichnerische Festsetzungen
  - B. Rechtsgrundlagen
  - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
  - D. Örtliche Bauvorschriften
  - E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Beigefügt ist diesem Bebauungsplan
- Begründung
  - Einzelfallvorprüfung

**A. Zeichnerische Festsetzungen**



**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);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung:  
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**

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl und Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Höhe der baulichen Anlagen  
Die Traufhöhe muss mindestens 6,00 m betragen.  
Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen.
- TH6,00 m Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m als Höchstmaß.  
TH6,50 m Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m als Höchstmaß.

**Obere Höhen-Bezugspunkte**  
Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

- SD Dachgestaltung Satteldach
- WD Walmdach
- ZD Zeltdach  
Als Dachform ist das Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig.

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

- o offene Bauweise
- a es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäude grenztändig zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

**Baulinie**  
In den festgesetzten WA1- und WA2-Gebieten kann eine Bebauung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 1,00 m vor- oder zurücktreten, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt. Als untergeordnete Bauteile gelten z. B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugschächte.

**Baugrenze**  
In den Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen, Wintergärten und Balkone um bis zu 3,00 m zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB**

**Stellplätze, Garagen und Carports**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Stellplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.  
Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Seitlich ist mindestens 0,50 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen. Zudem sind Nebenanlagen entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges unzulässig.

**C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- z.B. E: 2 Wo Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig
- D: 1 Wo Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- K: 2 Wo Je Hausgruppeneinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

**C.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

**E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

- 3 Maßzahl (in m)
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flurgrenze
- 253 Flurstücksnummer
- Flur 7 Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Versmold oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Baugrubenaushub**  
Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der Stadt Versmold und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

**Trinkwasseranlagen**  
Für das Betreiben einer Trinkwasseranlage (Brunnen etc.) gilt u.a. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten. Neubetrieb oder Veränderungen von bestehenden Trinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh zu melden.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: <b>Drees &amp; Huesmann</b> Stadtplaner PartGmbH Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de	Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: 02.07.2021
Planungsbüro <b>Drees &amp; Huesmann</b>	
Bielefeld, den .....	ObVI Gunnar Möller
B.A. Stadtplanung Leonie Riemke	Frühzeitige Beteiligung
Aufstellungsbeschluss Der Bauausschuss der Stadt Versmold hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
Versmold, den .....	Versmold, den .....
Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss
Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht	Diese Planänderung 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) vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen worden.
Versmold, den .....	Versmold, den .....
Der Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....
Bekanntmachung und Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Versmold, den .....	
Der Bürgermeister .....	

## Stadt Versmold

### Bebauungsplan Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“

Verfahrensstand:  
Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

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