



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

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674);

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 Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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: Zuwiderhandlungen 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, Gerichts- und DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Vermold, Münsterstraße 16, 33775 Vermold 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 des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

--- 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:

- Gartenbetriebe 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 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

0.8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe muss mindestens 6,00 m betragen.

Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen.

TH 10,00 m Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m als Höchstmaß.

FH 10,00 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).

Untere Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NNH-Höhe (m. u. NNH = Normalhöhennull).

Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.

Dachgestaltung und -neigung

SD Satteldach

WD Walmdach

ZD Zeltdach

Als Dachform ist das Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig.

25°-48° Für Hauptbaukörper sind nur Dachneigungen von 25°-48° zulässig.

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäude grenztänzig zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

▲ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

▲ 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, Antenne, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenauf- und Aufzugschächte.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Vorgartenbereiche kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsbereiche u. Ä. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3,00 m in der Tiefe und auf maximal 5,00 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

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

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,00 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Wirtschaftswegen und zu Fuß-/Radwegen), der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

Zweckbestimmung: Parkplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Trafo

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung: naturnahes Regenwasserrückhaltebecken

C.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den festgesetzten WA1- und WA2-Gebieten die Lücken zwischen den (Haupt-)Gebäuden durch mind. 3,00 m bis max. 3,50 m hohe Lärmschutzelemente zu schließen. Alternativ ist als Ersatz für die Lärmschutzelemente eine entsprechende Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig, sofern diese eine mindestens gleichwertige Schutzwirkung gewährleisten.

Die Lärmschutzelemente sind mit einem Bauteilschalldämmmaß von jeweils $R_w \geq 20$ dB auszuführen. Bei Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen anstatt einer Lärmschutzwand sind die Bauteile der Anlage zur östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Bauteilschalldämmmaß von jeweils $R_w \geq 20$ dB auszuführen. Das erforderliche Bauteilschalldämmmaß ist durch einschlagige, dichte Bauteile mit einem Flächengewicht von $m^2 \geq 20$ kg/m² zu erreichen. Die einzelnen Bauteile sind miteinander und vor allem am Boden abzudichten.

Es wird empfohlen innerhalb der festgesetzten WA1- und WA2-Gebiete die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume (einschließlich Außenräume) jeweils gleich auszurichten. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, wird darüber hinaus empfohlen, Gebäude und Gebäudeteile mit Wohn- und Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dämm- und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen in derart zu schützen, dass in den jeweiligen Räumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

C.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzgebot im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Vorgartenbereiche

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Hausbaum

In den Teilflächen WA1-4 ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm je angefangene 500 m² Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Bauteile sind miteinander und vor allem am Boden abzudichten.

Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

Stellplatzbegrenzung

Für jeweils angefangene 4 Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgrube mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation auf 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche technische Einrichtungen u. Ä. genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn auf der gesamten Dachfläche Solaranlagen fachgerecht installiert werden.

Vorschlagsliste für Laubbäume:

- Stieleiche
- Feldahorn
- Hainbuche

Dachbegrünung

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Pflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation auf 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche technische Einrichtungen u. Ä. genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn auf der gesamten Dachfläche Solaranlagen fachgerecht installiert werden.

Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Kronentraubebereichen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe

Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzen der festgesetzten Bäume: mind. 0,20 m in 1,00 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenen Bäume ist standortgerecht, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) i. V. m. § 13 und 89 BauO NRW

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

Dachformen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dachneigungen, Dachgestaltung

Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 25° und nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbereich (β = 2, Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitten (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube 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).

Der First bzw. oberste Abschluss von Gauben, Einschnitten und sonstigen Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

In den WA 1-, WA 2- und WA 4-Gebieten sind oberhalb einer Höhe von 8,0 m über Geländeneiveau Dachgauben, -einschnitte und Fenster unzulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 25° Neigung sind 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). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. **Hinweis:** typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpflaster sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Solaranlagen auf geneigten Dächern sowie Flachdächern

Bei geneigten Dächern ab 25° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie 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 Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern

Reihen- und Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgängen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Einfriedungen im Bereich der Vorgartenbereiche

Einfriedungen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (Breite 3 m) entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Die Laubhecken müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgelenk oder offenen Holzkonstruktionen (z. B. Holzstaketenzaun, Holzlattenzaun) möglich, deren Höhe maximal die Höhe der Heckenpflanzen erreichen, jedoch die Höhe von maximal 1,2 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) nicht überschreiten darf.

Andere Materialien wie z. B. PVC-Sichtschuttreifen, Bambusmatten u. Ä. sind innerhalb der schraffierten Bereiche nicht zulässig.

Vorschlagsliste für Heckenpflanzen (nicht abschließend):

Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.

Einfriedungen außerhalb der Vorgartenbereiche

Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Innerhalb der Hecken oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgelenk, Stabgitter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Eine nachträgliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüntem Rankengerüst sind zulässig.

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.

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

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandenes Gebäude

vorhandene Flurgrenze

Flurstücksnummer

Flurbez. Flurbereich

Flurgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßzahl (in m)

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 Vermold oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baugrubenaushub

Altanlagen 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 Vermold 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. Ä. die aktuelle Trinkwasser-Verordnung und diese ist zu beachten. Neubetrieb oder Veränderungen von bestehenden Trinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh zu melden.

Feuerwehrauflastflächen auf privaten Grundstücksflächen

Bei Gebäuden mit Fenstern, deren Brüstungen höher als 8 m über dem Geländeneiveau liegen, können zur Sicherstellung eines 2. Rettungswegs je nach Gebäudeausrichtung im Baugenehmigungsverfahren Feuerwehraufahrten und Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr auf dem Grundstück erforderlich werden.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z. B. Eingänge, Kellerfluchten) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung auszuführen. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollen durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle) vor oberflächlichen Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzhilfe - Objekt-Schutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018).

Arnschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldreimachung zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.



Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Ausfertigung
Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasterrecht überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrische Eindeutigkeit ist. Stand der Kartengrundlage: 20.10.2021	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Vermold vom ... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am ... 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 (1) BauGB mit Antragsbeleg vom ... durchgeführt.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der ... öffentlich ausliegen. Der Beschluss wurde am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan 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 Vermold am ... als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan wird mit Begründung und gem. § 10 (3) BauGB zu jedem Zeitpunkt bekannt gegeben. Die Bekanntmachung wird am ... für die Zeit vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Die Übereinstimmung mit dem Offenerlegungsbeleg vom ... wird bescheinigt.
Bielefeld, den _____ Ölvi Gunnar Möller	Vermold, den _____ Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____	Vermold, den _____ Bürgermeister _____	Vermold, den _____ Bürgermeister _____	Vermold, den _____ Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____	Vermold, den _____ Bürgermeister _____	Vermold, den _____ Bürgermeister _____

Stadt Vermold

Bebauungsplan Nr. 75

"Westlich Rothenfelder Straße"

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit - Offenlage - gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

15.06.2022 VS

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 57
D-33669 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de