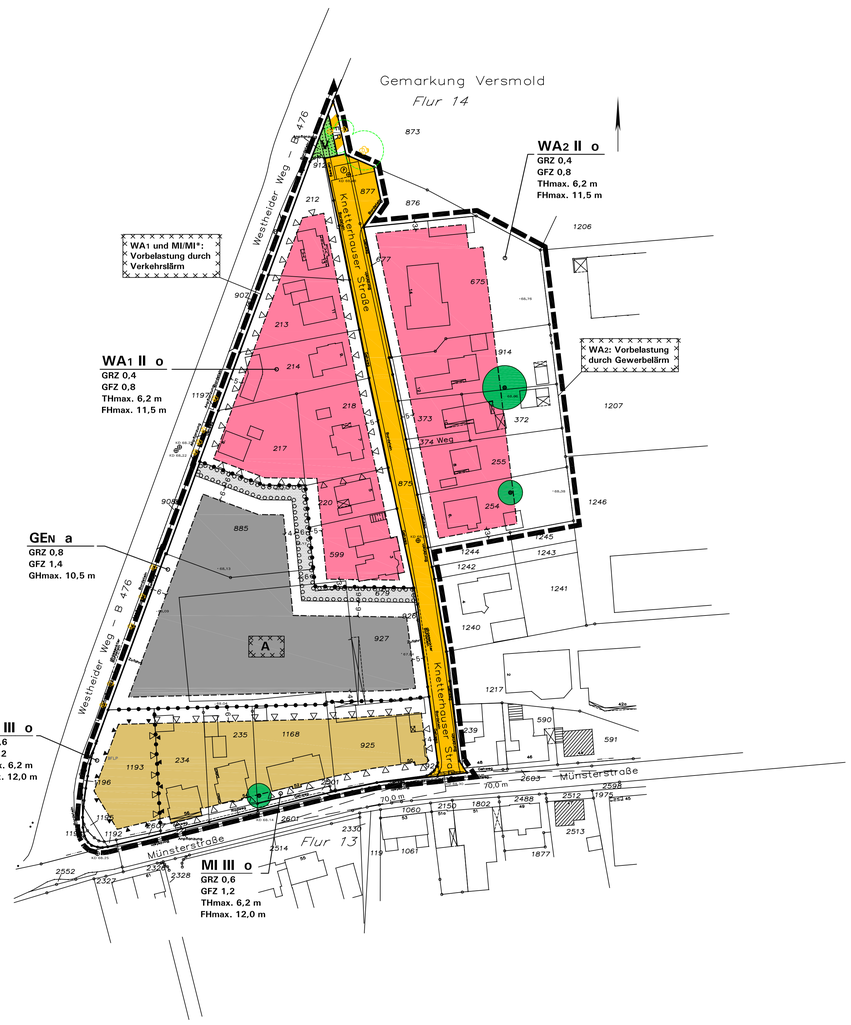
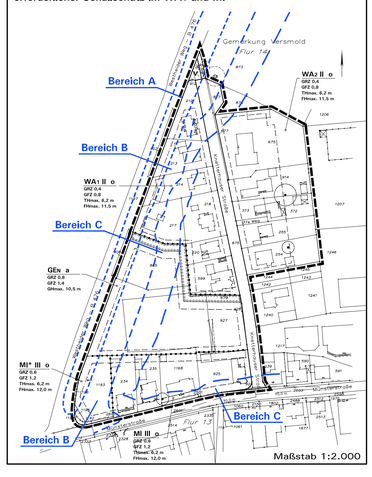
STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 58
"WESTHEIDER WEG / KNETTERHAUSER STR. / MÜNSTERSTR."



Beikarte zum Bebauungsplan (siehe Festsetzung B.6.1), hier: erforderlicher Schallschutz im WA1 und MI



Dipl.–Ing. Gabriele Meyer – Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Lage– und Höhenplan

Maßstab 1 : 1.000

Gabriele Meyer
Dipl. Ing.
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Gesch.B. Nr. : 06030

Auftraggeber: Stadt Versmold
Bauamt, Herr Landsiedler–
Poststrom 1424
33762 Versmold

vogel Straße 44 –
Telefon 05224/800220
Telefax 05224/800222
Email GMV-gmbH@t-online.de

Gemeinde: Versmold Gemarkung: Versmold Flur: 14

Flurstück(e)	Fläche (m²)	tats. Grenze	Eigentümer
diverse			

Zeichenerklärung:
- Katasterpunkt
- Grenzpunkt
- Gebäude
- Kronenrand
- Flurgrenze
- Böschungsoberkante, -unterkante
- Abstandsmaß
- Katasterkante
- Zaun, Mauer
- Vermessungspunkt

Die Lage des Gebäudes wurde eingemessen und gezeichnet. Die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhenfestpunkt-Netz der Stadt Versmold. Die Höhenangaben sind in m über NHN angegeben.

Die Grundlage der Lage- und Höhenangaben ist das Koordinatensystem ETRS89/UTM32 und das Höhenbezugssystem DHHN2016 – NHN. Grundlage der Höhenangaben ist der Höhenfestpunkt 1424 mit der Höhe 112,1990.

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

Stadtlohn, den 03.02.2006 Dipl.–Ing. Gabriele Meyer

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 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 Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den .....

.....
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Meyer

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1),4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung Versmold vom *31.05.2005* beschlossen worden. Versmold, den *03.07.2009* im Auftrage der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *02.08.2006* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am *15.08.2006*. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *27.09.2006* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den *03.07.2009* ..... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am *13.12.2007* mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *06.02.2008* hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *18.02.2008* bis *20.03.2008* öffentlich ausgelegen. Versmold, den *03.07.2009* ..... Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *09.04.2009* hat der Planentwurf mit Begründung/Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a(3) BauGB vom *20.04.2009* bis *22.05.2009* öffentlich ausgelegen. Versmold, den *03.07.2009* ..... Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gemäß § 10(1) BauGB am *30.06.2009* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den *03.07.2009* im Auftrage der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. §10(4) 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

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW. S.708);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

WA

MI

GEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind in den beiden Teilbereichen die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

a) Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6 und 7 BauNVO ausgeschlossen.

b) Gemäß § 1(5) BauNVO können Vergnügungsstätten nach § 6(2) Nr. 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO):

a) **Gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO:** zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen einschließlich Lagerplätzen gemäß § 8(2) und (3) BauNVO, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO *des Wohnen nicht wesentlich stören* und zugelassen werden könnten.

b) Im Gewerbegebiet GEN sind gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:
- **Schrottlagerplätze**
- **Spielhallen** als Unterart von Vergnügungsstätten ausgeschlossen
- **Bordelle und ähnliche Betriebe**, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Show, Privat-Clubs u.Ä.)

c) **Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO:**
Im GEN sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig, davon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Dienstleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

d) **Werbeanlagen** sind gemäß § 1(5, 9) BauNVO nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4
GFZ 0,8
II

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): Höchstmaß, hier z.B. 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

FHmax. ...
GHmax. ...
THmax. ...

a) **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter** (= Oberkante First)

b) **Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter** (=oberster Wandabschluss oder Schnittkante Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut)

c) **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

d) **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
Im GEN kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinen- und Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen um bis zu 5 m zugelassen werden.

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

o
a

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

a) **Offene Bauweise**

b) **Abweichende Bauweise:** es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge des Gebäudes bis zu maximal 85 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im GEN mit Pflanzgeboten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Flächen unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

F/R

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg

V

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbegleitgrün

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier Schutz vor Verkehrslärm

Bereich A
Bereich B
Bereich C

6.1 WA1 und MI:

a) **Plankarte Bebauungsplan:** Bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Büroräumen o.Ä. sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm der B 476 und der Münsterstraße in den markierten Bereichen **passive Schallschutzmaßnahmen** nach § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche mit jeweils erforderlichen Maßnahmen / Schallschutzklassen ergibt sich aus der Beikarte und Punkt B.6.1.b).

b) **Beikarte zum Bebauungsplan** mit Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind:

An den Fassadenseiten bzw. Baugrenzen in den gekennzeichneten Bereichen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem bewerteten Bauschalldämmmaß *R'w* der gesamten Außenbauteile wie folgt vorzunehmen:

Massive (zweischalige) Außenwände: R´w ≥ 55 dB im gesamten gekennzeichneten Bereich (siehe B.6.2a).

Rolladenkästen: R´w jeweils 2 dB geringer als die u.g. R´w der Fenster in den Bereichen A, B und C.

Fenster:
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich A
R´w ≥ 47 dB(A) (= Schallschutzklasse 5)
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich B
R´w ≥ 42 dB(A) (= Schallschutzklasse 4)
für Fenster auf Gebäudeseiten im Bereich C
R´w ≥ 37 dB(A) (= Schallschutzklasse 3)

Kinderzimmer, Schlafräume o.Ä. sind in den Bereichen A, B und C mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Dächer: R´w ≥ 45 dB im gesamten gekennzeichneten Bereich (siehe B.6.2a), sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

c) **Sonderfall im MI* (Flurstück 1193): Grundrisslösung:** Zur Vermeidung von Immissionen im MI* sind an der westlichen und südlichen Baugrenze bzw. Fassadenseite in allen Geschossen und im Dachraum schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe 11/1989 nicht zulässig. Schutzbedürftige Räume sowie Terrassen, Balkone und Loggien sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen.
An der nördlichen Stirnseite des Gebäudes sind keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig.

Hinweis: Auf das Schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 21.05.2007 wird verwiesen. Eine schalltechnische Beratung wird empfohlen.

6.2 GEN:

Für geplante betriebsgebundene Wohnungen sind die Innenschallpegel gemäß TA-Lärm von 35/25 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hinsichtlich der Lärmbereiche und der hieraus abzuleitenden Schutzvorkehrungen wird auf die Beikarte zum Bebauungsplan sowie auf die Festsetzung B.6.1 b) verwiesen.

Hinweis: Hinsichtlich des passiven Schallschutzes für zulässige Büronutzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke; Pflanzung mindestens 3-reihig, Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen.

7.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt von markanten Einzelbäumen

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

<3>

8.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1, 4 BauO)

1.1 WA1+2, MI und GEN: Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper sind allgemein freigestellt.

1.2 WA1+2 und MI: Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
(Bestimmug des Ortganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Für Hauptdächer ab 22° Dachneigung sind folgende **Dacheindeckungen** zulässig:
- Tonpfannen oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler RAL 7016 anthrazitgrau).
- Glasuren, Engoben und Lackierungen sind unzulässig. Beschichtungen mit matt erscheinenden Oberflächen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Allgemein gilt: Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

GEN: Die **Dachgestaltung** ist allgemein freigestellt. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden ausdrücklich empfohlen.

1.3 WA1+2 und MI: Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.4 GEN: Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.5 WA1+2, MI und GEN: Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) **Werbeanlagen an den Gebäuden:**
- Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1 m einhalten.
- Die **Höhe** der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 2,0 m, die **Länge** maximal 10 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

b) **Freistehende Werbeanlagen:**
- **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten. Sie sind in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 3 m zulässig.
- Je Baugrundstück ist jeweils 1 freistehende Werbeanlage zulässig.

c) **Allgemein:**
- **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.

1.6 WA1+2, MI und GEN: Sammelstellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen (WA1+2 und MI) bzw. sowie mit 6 oder mehr Stellplätzen (GEN) sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) pro 4 (WA1+2, MI) bzw. 6 (GEN) angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume an, können diese bei fachgerechtem Erhalt abweichend angerechnet werden.

1.7 GEN: Einfriedungen als Mauern oder Zäune über 1,0 m Höhe müssen mindestens 0,5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen zurückgesetzt werden und sind mindestens 1-reihig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen.

1.8 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Zur **Dacheindeckung** werden Tonpfnannen oder Betondachsteine in roten Farben ausdrücklich empfohlen.

Als **Einfriedung** werden standortgerechte Laubhecken empfohlen. Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Meyer, 02/2006)

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

A
WA1+2 und MI/MI*
WA2

a) **Altlastenstandort** auf dem ehemals durch die Spedition Wrobbel gewerblich genutzten Gelände (Flurstück 927), siehe Hinweis F.1

b) **Vorbelastung durch Verkehrslärm** vom Westheider Weg (B 476), siehe Hinweis F.3.

c) **Vorbelastung durch Gewerbelärm** benachbarter Betriebe, siehe Hinweis F.4.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Das Flurstück 927 wurde ehemals gewerblich genutzt. Vor dem Hintergrund einer Nachnutzung des Betriebsgeländes ist bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine orientierende Untersuchung durchgeführt worden (Erdbaulabor Schemm-Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 01.09.2005), um mögliche Auswirkungen der früheren Nutzung zu ermitteln. Gemäß Ergebnis der Untersuchung liegen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Zur genaueren Erfassung der Belastungssituation sind im März 2007 zusätzliche Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden (Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 14.03.2007). Eine weitergehende Überprüfung des Grundwassers zur Abschätzung des Gefährdungspotenzials der Kontaminationen in Richtung Grundwasserfluss wurde im Juni 2007 vorgenommen (Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 18.06.2007). Auf die Gutachten wird verwiesen.
Für die im Hinblick auf die zuerst vorgesehene Nachnutzung des Geländes zu Wohnzwecken erforderliche Behandlung der Bodenbelastung sind Vorschläge für Handlungsanweisungen erarbeitet worden (Dr. E.Horsthemke, Gütersloh, 12.09.2007). Danach ist eine Sanierung der Altlast grundsätzlich möglich.
Die Sanierung der mineralölkontaminierten Standorte ist mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Gütersloh im Vorfeld abzustimmen. Nach Abbruch der Gebäude, Entfernung des Materiales, Entsiegelung und Entfundamentierung der Flächen ist eine Überprüfung des Geländes gemäß BBodSchG durchzuführen. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Nachnutzung ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörden nachzuweisen.
Die abfallwirtschaftlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem notwendigen Abbruch der Gebäude und Anlagen sind im Abbruchverfahren zu regeln. Die abfallwirtschaftliche Entsorgung oder Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen ist sicherzustellen.

Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist erheblich durch vom Kfz-Verkehr auf dem Westheider Weg (B 476), der Knetterhauser Straße (K 51) und der Münsterstraße ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten entlang B 476 und Münsterstraße an den Außenfassaden *tags* und *nachts* die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Durch Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen bei Um- und Neubauten im WA1 und MI (vgl. textliche Festsetzung B.6.1) wird dieser bestehenden Situation Rechnung getragen. Auf das Schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 21.05.2007 wird verwiesen. Es wird darüber hinaus empfohlen, beim Neubau von Gebäuden oder bei wesentlichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden, Schlaf- und Kinderzimmer und ähnliche sensible Räumlichkeiten auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen.

4. Hinweis auf die Vorbelastung durch Lärm von benachbarten Gewerbetrieben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben. Die brachliegende Fläche der Firma Wirus ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 als Gewerbegebiet überplant und stellt somit einen potenziellen Lärm-Immittenten dar. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die gewerblichen Geräusch-Immissionen überschreiten im östlichen Bereich des WA2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Hier wird auf die Ausweisung von rückwärtigen Baumöglichkeiten verzichtet. Die bestehenden Bebauung im WA2 ist z.T. mischgebietstypisch belastet, das WA2 wird somit gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Auf das Schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 21.05.2007 wird verwiesen.

5. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

6. Brandschutz, Löschwassermenge:

Löschwassermengen sind unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

8. Baumschutz:

Die **Satzung der Stadt Versmold zum Schutz des Baumbestandes vom 27.12.2004** ist zu beachten.

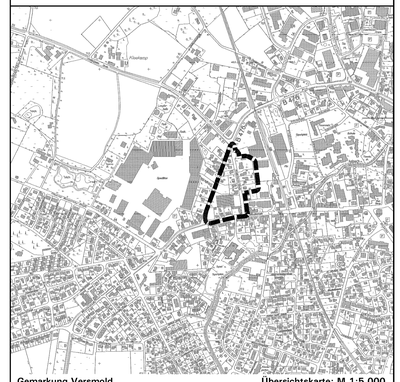
9. Verkehrstechnische Regelungen:

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 476 (Westheider Weg) dürfen durch die Erschließung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden. Je nach Art der anzusiedelnden Betriebe bzw. des Fahrzeugaufkommens sind diesbezüglich ggf. Aufstellbereiche für Linksabbieger auf dem Westheider Weg vorzusehen. Entsprechende Regelungen und Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„WESTHEIDER WEG / KNETTERHAUSER STRASSE / MÜNSTERSTRASSE"



Gemarkung Versmold **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 101 cm x 89 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Satzung Juni 2009
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Gez.: Pr Bearb.: YBe / Ti