

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 Flurstückspunkt des Flurstückes 52 in Verlängerung auf den Flurstückspunkt des Flurstückes 63 trifft

Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung:

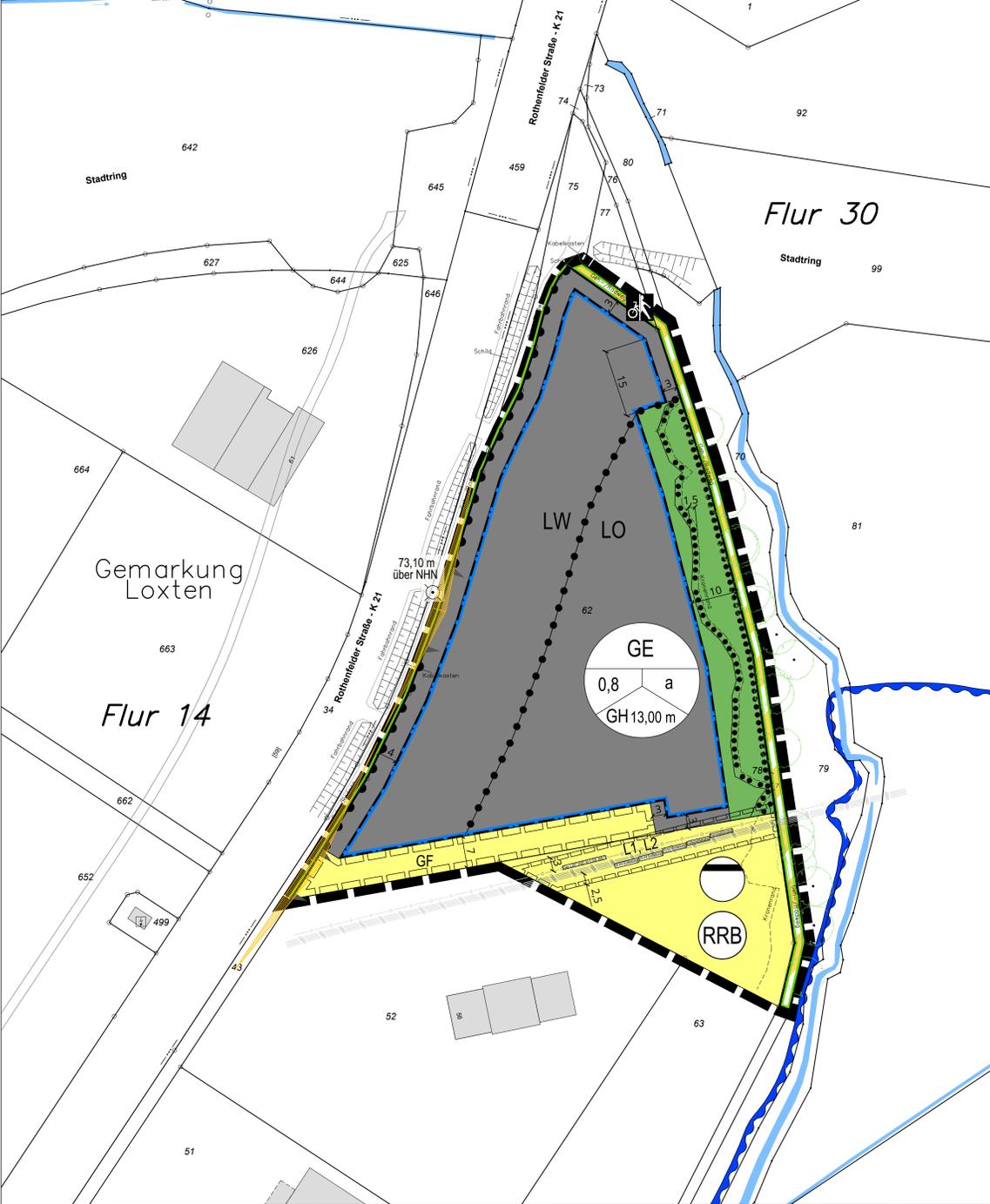
- Zechnerische Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung
 - Umweltbericht
- Als Fachplanungen / Gutachten wurden genutzt:
- Neuerschließung Rothenfelder St. - Konzeptionierung Entwässerung (IngPlan Ingenieurgesellschaft mbH, Coesfeld, Dezember 2021).
 - Schaltzeichner Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Versmold (AKUS GmbH, Bielefeld, April 2022)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023)

A. Zeichnerische Festsetzungen

Flur 6



Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Ausfertigung
Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 26.04.2022 (bzgl. Bebauung) 26.04.2022 (bzgl. Flurstücksabgrenzung)	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	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. Versmold, den ... Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgetreten. 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 Satzung beschlossen worden. Versmold, den ... Bürgermeister	Diese Planänderung und -erweiterung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereitstellung 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 Offenlegungsvermerk vom ... wird bescheinigt. Versmold, den ... Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSicG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234);
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung - PlanZO) vom 02.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
§ 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 1 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.

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 (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
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl / Bauweise
Gebäudehöhe

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

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
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion von oder Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brennstoffe einschließlich Ausstellungsflächen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
Ausnahme: können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
Ausnahme: 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
Ausnahme: 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 Bordelbetriebe 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 (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsgelände gem. § 8 (2) 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)
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 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. NNH-Höhe von 73,10 m bestimmt.

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 Baukörperflächen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.
Bauzeile
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
Aufgrund der Einstanthöhe ist das Becken vollständig einzufrieden. Einfriedungen/Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter über der Geländeoberfläche mit Überstreichschutz zulässig. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, um als wechselfeuchter Bereich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu dienen.

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung ist durch Baualt-Eintragung zu sichern.
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 abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 Meter.
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Innerhalb des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht (L1) Gasleitung und Fernmeldeleitung zu belastende Fläche zugunsten der Westnetz GmbH und der Deutsche Telekom Technik GmbH gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der Leitungsdimensionierung, beträgt mindestens jedoch 3,00 Meter.
Hinweis:
Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenauftrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Evtl. Auskofferungen im Bereich der Erdgasleitungen müssen so vorgenommen werden, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, ausgeschlossen ist.
Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben. Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,00 m Höhe darf in solchen Abständen gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigung möglich sind. Das Befahren der Erdgasochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatrizen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

C.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für Teile Baulicher Anlagen:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Stellplatz-Bepflanzung
Für jeweils angefangene acht Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbäum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumstreifen 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 Grundlände 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.
Vorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

C.10 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder als begrünte Gitter-/Maschendrahtzaune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
Entlang der Rothenfelder Straße ist für Einfriedungen ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
Gestaltung von Werbeanlagen
a) Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grün = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2100, 9003 und ähnliche Farben).
b) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Anlagen dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig. Je angefangene 1.000 m² Geschossfläche ist maximal 1 Fahnenmast auf dem jeweiligen Grundstück als Werbeanlage zulässig.
Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Rothenfelder Straße dürfen nicht entstehen.

C.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation
Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über den städtischen Kompensationsflächenpool - Bockhorst (Flur 37, Flurstücke 7 (tlw.), 10, 23 (tlw.), 24 (tlw.) und 44) erbracht (entsprechend dem ausgezeigten Defizit von 11.695 Biotopwertpunkten).
Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 i.V.m. SChG NRW durchgeführt (naturnah Umgestaltung des Bockhorster Bachs).
Die Punkte werden den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zugeordnet. Die Punkte dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.
Vogelschutz
Große Glasflächen und andere transparente Flächen sind so auszuführen, dass Vogekollisionen vermieden werden. Durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbrtransparent bzw. undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glassassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satiniert / foliert), kann dieses Risiko minimiert werden.
Insektenenschutz
Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird ein sensibles Beleuchtungsmanagement empfohlen. Besonders in der Aktivitätszeit von Fledermäusen (von Mitte März bis Mitte November) sollte eine dauerhafte nieriendliche Beleuchtung vermieden werden.
Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich zu verwenden:
- Voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %)
- Beleuchtungsstärken von max. 10 Lux
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur max. 2200 Kelvin).
Zum Schutz nachaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) sollten die Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunktöhe und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Zusätzlich hat eine Nachtabsenkung der Beleuchtungsstärke auf 30 % zu erfolgen.
Eine dauerhafte Beleuchtung in den Nachtstunden ist gänzlich zu vermeiden (Steuerung über Bewegungsmelder).

C.12 Kulturgeschichtliche Bodenalteutümer

Kulturgeschichtliche Bodenalteutümer
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 2/4a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das Entdeckte ist als Bodendenkmal und die Entdeckung ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DsChG NRW).
Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DsChG NRW).

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG gem. § 9 (6a) BauGB
Grundlage:
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Aabachs aus dem Jahr 2018, Übernahme gemäß „Überschwemmungsgebiete in NRW als Shape“, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen („Datenlizenz Deutschland Namensnutzung 2.0“ (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 16 Maßzahl (in m)
30 vorhandene Bebauung
62 vorhandene Flurstücksgrenze
62 Flurstücksnummer
Grenze der Flur
Kronentraufbereich und Lage der angrenzenden Bäume
Darstellung der Leitungsverläufe von Gas-, Fernmelde- und Stromleitungen
freizuhaltenes Sichtfeld für den Radverkehr (Schenkelänge 30 m)

F. Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung

Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Bautechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksstreifen 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.
Brandschutz, Löschwasseremenge
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVWG, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwasseremenge von mindestens 1600 l/m für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh soll verwiesen.
Grundwasserentnahme:
Wird Grundwasser entnommen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.
Geothermie-Anlagen:
Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.
Starkregenvorsorge
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten Bauvorhaben überflutungssicher ausgeführt werden. Empfohlen werden Sockelhöhen von 0,30 m - 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerwänden und Treppenhäusern).

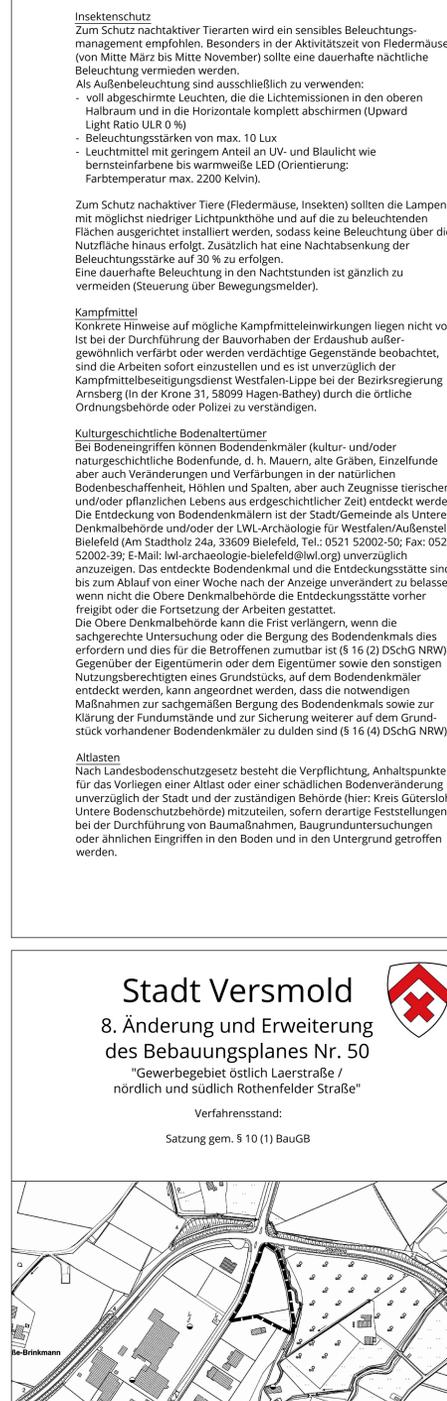
Stadt Versmold

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

A. Zeichnerische Festsetzungen



Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Maßstab im Original 1 : 500 16.03.2023 si Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vernhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
info@dhp-sennstadt.de
www.dhp-sennstadt.de