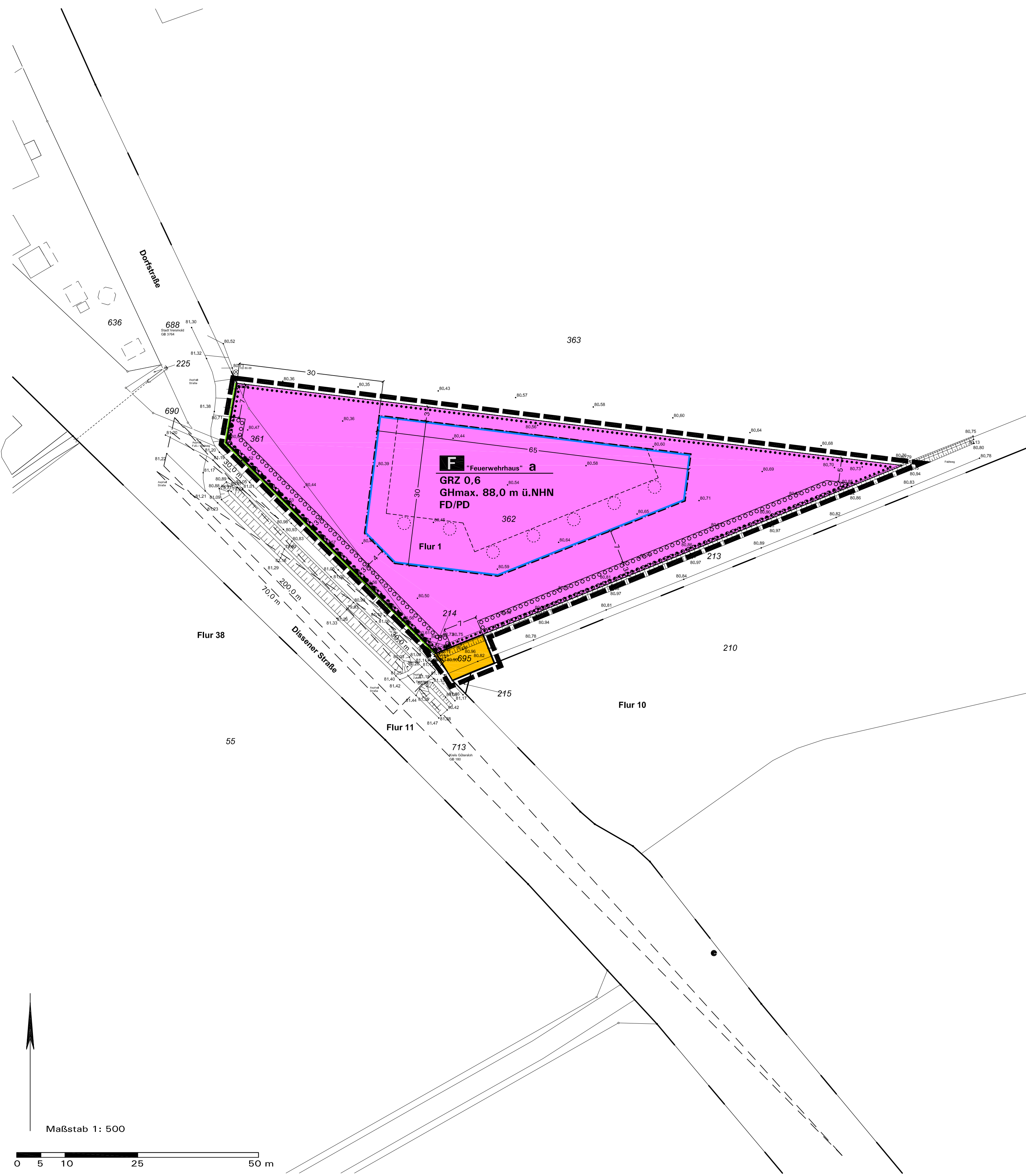


STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. 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);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

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

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrhaus

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,6
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,6
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHNN 2016), siehe textliche Festsetzung D.2:
- Maximal zulässige Gesamthöhe, hier 88,0 m ü. NHN

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- abweichende Bauweise (= offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind)

a
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- Anpflanzung von Schnitthecke, 2-reihig, siehe textliche Festsetzung D.4.1

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper
- Flachdach (FD), Pultdach (PD)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte (Vermessungsbüro Verwold, März 2023)

Vorgeschlagene Bebauung Neubau Feuerwehrgerätehaus Bockhorst inkl. vorgeschlagen Baumstandorte (Stadt Versmold, Fachbereich 1, Gebäudemanagement, Mai 2023)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
1.1 Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses. Zulässig sind entsprechende Hauptbaukörper inklusive zugehörige Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
2.1 **Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):**
Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHNN 2016) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:
Maximal zulässige Gesamthöhe: Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
2.2 **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Antennenanlagen, Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungs- und Solaranlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrhaus:**
Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.
- 3.2 Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB):**
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

4. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Pflanzstreifen für ein Schnitthecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):**
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind mindestens 2-reihige, standortgerechte Schnitthecken anzupflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.
- 4.2 Fassadenbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Die Fassaden der Hauptgebäude sind entlang der umlaufenden Schnittstelle zwischen Betriebsgelände und Fassade in der Summe zu mindestens 40 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter (Mindestpflanzqualität: verpflanzte, gestäbte Sträucher, Höhe 60–100 cm). Ziel der Pflanzenauswahl ist eine Begrünung der Fassade in der gesamten Gebäudehöhe in diesen Abschnitten, mindestens jedoch bis zu einer Gebäudehöhe von 3,0 m. Entsprechende Rankmöglichkeiten sind vorzusehen. Die offene Pflanzscheibe pro Pflanze muss mindestens 0,5 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 0,5 m tief sein und mindestens 1,0 m² umfassen. Als offene Pflanzscheibe gilt die luft- und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ohne konstruktive Erfassungen. Bei bedingt geeigneten Bodenverhältnissen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Standortbedingungen und das jeweilige Substrat/Boden abzustimmen.
Vorschläge für Kletter- bzw. Rankpflanzen: Waldrebe, Geißblatt, Wildrebe.
- 4.3 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Entlang der südlichen und südöstlichen Gebäudefassade (siehe beispielhafte Eintragung in der Planzeichnung) sind mindestens 7 standortgerechte Bäume (Säulenform) in einem Bereich von bis zu 6 m Abstand zur Außenfassade des Gebäudes zu pflanzen (mind. Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv mDb StU 10 - 12) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,0 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) und Pflanzgruben mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum (Pflanzsubstrate gemäß FL) pro Baum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (mind. Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv mDb StU 10 - 12).
Sofern Spalierobst gepflanzt wird (Die offene Pflanzscheibe pro Pflanze muss mindestens 0,5 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 0,5 m tief sein und mindestens 1,0 m² umfassen.), kann dieses auf die Festsetzung D.4.2 angerechnet werden. Anrechnungsverhältnis: 1 Pflanze Spalierobst = 2 lfd. Meter Fassadenbegrünung mit 6 Pflanzen.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

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

- 1.1 Dachform und Dachneigung:**
Die im Plangebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

F. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten und Kampfmittel:**
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Kampfmittelräume können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 2. Bodendenkmale:**
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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt 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 sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiter auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16(4) DSchG NRW).

3. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung"** zu entnehmen, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

6. Artenschutz:

Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen/Leuchten im Außenbereich sind auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, geringe Masthöhen). Zu verwenden sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540–650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zu verwenden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

7. Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Auslage von DIN-Normen:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften werden beim Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Versmold während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

9. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden. Danach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8.624 ökologischen Werteeinheiten (WE) für diesen Bebauungsplan Nr. 76. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Versmold auf der Fläche „Bockhorster Bach“ Gemarkung Bockhorst, Flur 37, Flurstücke 37 und 7 teilweise (insgesamt 77.213 Ökopunkte).

Grundlage: N2O GmbH: Bebauungsplan Nr. 76 „Südlich Dorfstraße/ östlich Dissener Straße, Umweltbericht für den Bebauungsplan und die 59. Änderung des Flächennutzungsplans“, Januar 2024, Bielefeld)

STADT VERSMOLD:

BEBAUUNGSPLAN NR. 76

„Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

