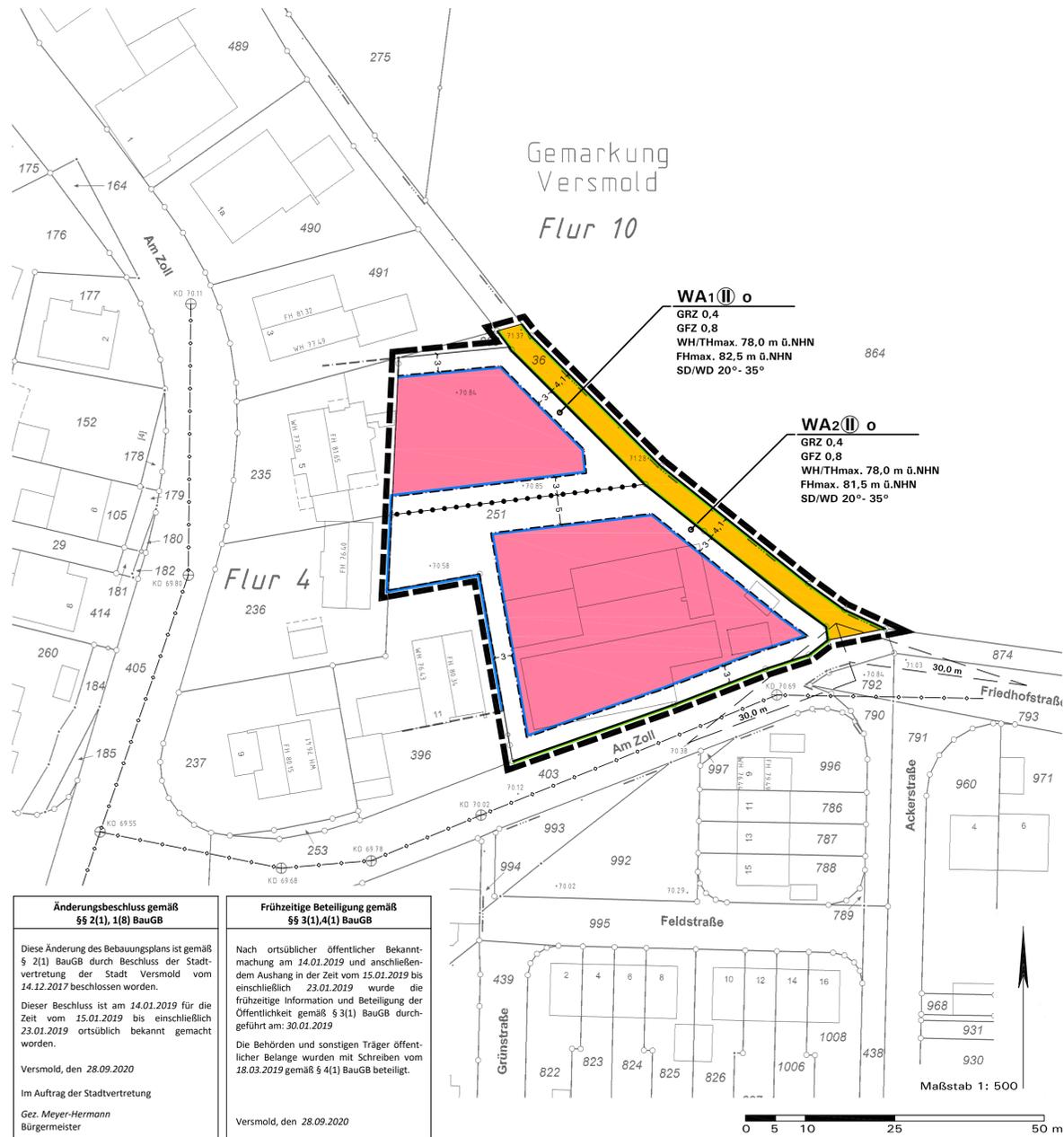


STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 5. ÄNDERUNG „Versmold“



Änderungsbeschluss gemäß § 2(1), 1(8) BauGB

Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Versmold vom 14.12.2017 beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am 14.01.2019 für die Zeit vom 15.01.2019 bis einschließlich 23.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Versmold, den 28.09.2020

Im Auftrag der Stadtvertretung
Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister
Gez. Fülling
Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 14.01.2019 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 15.01.2019 bis einschließlich 23.01.2019 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt am 30.01.2019

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2019 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Versmold, den 28.09.2020

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.11.2019 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 19.11.2019 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 28.11.2019 bis 03.01.2020 öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13a(2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.11.2019 beteiligt.

Versmold, den 28.09.2020

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.06.2020 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 17.06.2020 bis einschließlich 25.06.2020 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 03.07.2020 bis 03.08.2020 erneut öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a(3) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.06.2020 beteiligt.

Versmold, den 28.09.2020

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 27.08.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Versmold gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen

Versmold, den 28.09.2020

Im Auftrag der Stadtvertretung
Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister
Gez. Fülling
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss dieser Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist gemäß § 10(3) BauGB am 17.09.2020 und anschließendem Aushang in der Zeit vom 18.09.2020 bis einschließlich 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Unter Angabe von Ort und Zeit wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung mit Begründung ab dem 28.09.2020 zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Die Änderung ist mit erfolgter Bekanntmachung in Kraft getreten.

Versmold, den 28.09.2020

Gez. Meyer-Hermann
Bürgermeister

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZ90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
29.03.2018 (bzgl. Bebauung)
29.03.2018 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Steinhagen, den 03.10.2020

Gez. Meyer
Vermessungsbüro Meyer

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);
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. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- WA**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 Teilflächen WA1/WA2 nach Nutzungsmaßen gegliedert
- GRZ 0,4**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,8**
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
- II**
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO), zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- WH/THmax 78,0 m ü.NHN**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzung D.1.3:
- maximal zulässige Wandhöhe (WH) bzw. maximal zulässige Traufhöhe (TH), hier 78,0 m ü. NHN
- maximal zulässige Firsthöhe, hier z. B. 82,5 m ü. NHN
- WH/THmax 81,5 m ü.NHN**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzung D.1.3:
- maximal zulässige Wandhöhe (WH) bzw. maximal zulässige Traufhöhe (TH), hier 81,5 m ü. NHN
- maximal zulässige Firsthöhe, hier z. B. 82,5 m ü. NHN
- O**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- Ü**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier
- Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) mit 20°-35° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443**
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 6**
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- KD 70.02**
Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Meyer 04/2018
- 3**
Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 12

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) BauNVO wird die Ausnahme nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.
 - 1.2 Zahl der Vollgeschosse – Ausnahmeregelung gemäß § 16(6) BauNVO i. V. m. § 31(1) BauGB:** Bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Gärtnereinzucht stehen, können auch eingeschossig zugelassen werden.
 - 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Wand-/Trauf- und Firsthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:
 - Die maximal zulässige **Wandhöhe (WH)** ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks.
 - Bei **Gebäuden mit nur zwei Geschossebenen** entspricht die maximal zulässige Wandhöhe der maximal zulässigen **Traufhöhe (TH)**; diese ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Für **Gebäude mit einem zurückgesetzten obersten Geschoss** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 2, 89 BauO NRW) gilt: Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen (sog. „Stafelgeschoss“); hier gilt ebenso die o. g. maximal zulässige Wandhöhe (WH).
 - Als **oberster Abschluss** des Gebäudes gilt die **Oberkante First**.
- Prinzipkizze:
-
- 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)**
 - 2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen 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 Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 1.1 Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper:** Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 30° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*). Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
Als **Dacheindeckung** 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). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. (*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glaser, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*)
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - 1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Reihenhausergruppen:** Reihen- und 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.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
 - 2.1 Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (Breite und Länge jeweils mindestens 1,5 m).
 - 2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen** sind einheitlich als Hecke oder Holzzaun auszuführen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig.
Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.
 - 3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**
Bei **Gestaltungsfragen** sind insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach BauO NRW.
Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Altlasten und Kampfmittel**
Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelfunddienst ist zu verständigen.
- 2. Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist dieses nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 3. Ökologische Belange und Niederschlagswasser**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in einer Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- 4. Brandschutz:**
Nach Mitteilung des Kreises Gütersloh/Brandschutzdienststelle ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 eine Löschwasser-menge von 1.600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.
Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen machen je nach konkreter Planung ggf. den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus dem Obergeschoss mit entsprechenden Aufstellflächen erforderlich (Nachweis im Genehmigungsverfahren).

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 in seiner rechtsrichtigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

