



Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erlenweg, 24. Änderung“ gemäß § 10 BauGB

Seite 75

Bekanntmachung für die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Im Tippe-Nord“

Seite 79

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erlenweg, 24. Änderung“ gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Verl hat in der Sitzung am 06.10.2016 folgenden Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 „Erlenweg, 24. Änderung“ gefasst:

„Der Bebauungsplan Nr. 4 ‚Erlenweg, 24. Änderung‘ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.“

Damit ist die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen und wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Erlenweg, 24. Änderung“ liegt ab sofort zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Verl, Paderborner Straße 5, Zimmer 220, während der Dienststunden öffentlich aus.

Über den Inhalt des Planes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Maßnahmen durchgeführt werden, die diesem Plan nicht widersprechen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Erlenweg, 24. Änderung“ in Kraft.

Der Bebauungsplan ist nachstehend abgedruckt.

STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Erlenweg", 24. ÄNDERUNG



- Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die Kanalanhöhe (KH) im Punkt A und wurden am 08.05.2016 örtlich ermittelt!

Anderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Setzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Verl am 19.11.2012 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am örtlich bekannt gemacht worden. Verl, den	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.07.2016 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 22.07.2016 bis 22.08.2016 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2016 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Verl, den	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am 06.10.2016 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen. Verl, den	Der Beschluss des Bebauungsplans als Sitzung gemäß § 10(1) BauGB ist am örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Verl, den	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 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 Planungssystem Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Verl, den
Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Bürgermeister	Im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Der Bürgermeister	Vorversandungsleiter Ratler

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1505);
Landesbauordnung (Bau NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2013 (GV. NRW S. 133);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 495);

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D 1.1
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D 1.2
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D 2.1
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke: Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücke
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
5.1 Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe Text D 4.1
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
6.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)
7.1 Dachneigung der Hauptbaukörper: 15° bis 45°, siehe Text E 1.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Rötter, Juni 2016
Höhe Kanaldeckel innerhalb beebender Erschließungsstraßen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Rötter, Juni 2016
Baumbestand im Straßenraum Akazienweg (nachrichtlich)

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

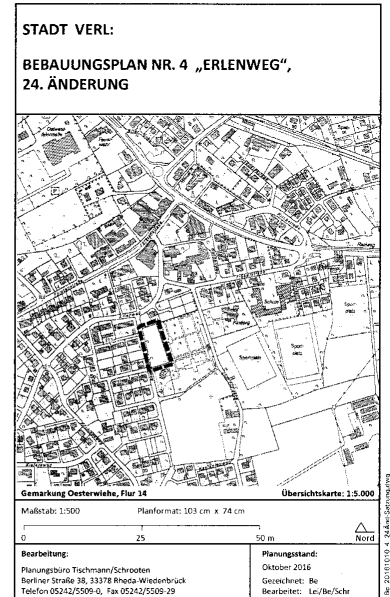
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenübertriebe, Tankstellen).
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude (Einliegerwohnung) zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gilt: Oberkante der dem Baugrundstück nachfolgenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder
3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitenlich ist mindestens 1 m Abstand von diesem zu wahren (auch zu Fuß/Bahweg), die gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortthematischen Gehölen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
4. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
4.1 Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Wildstrauchhecke: Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind standortgerechte, heimische Laubbäume als geschlossene Wildstrauchhecke zu pflanzen. Mittlere Pflanzenabstand jeweils 1,5 m in und 3,0 m zwischen den Reihen (= Pflanzröhre). Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig zu ersetzen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Befestigungsvorschriften (§ 9(4) Nr. 3, 5 BauGB)
1.1 Dachneigung: Bei Nebenschächtern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch gegenüber der Festsetzung zur Dachform und Dachneigung in der Plankarte andere Dachneigungen und flächlicher zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dachschneitten: a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° 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 Dachgäube, Zwerchriegel und Dachschneitten (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite 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. d) Firstoberkante von Nebenschächtern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
1.3 Dachindeckungen: Als Dachindeckung sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung nur Betondecksteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau, gleich oder dunkler alsRAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Decksteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen Frühzeitige Abstimmung mit der Stadtverwaltung). Dachhängeanlagen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen parallel zur Traufkante anzuordnen; die Neigung der einzelnen Solarmodule muss der Dachneigung entsprechen.
1.4 Die Soehöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (vgl. Festsetzung D 2.1) betragen.
1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grunddaten das Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
2. 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 § 73 BauO NRW.
Zweideckelungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Ökologische Balance: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumgebungsgestaltung mit i.W. standortthemen- und kulturhistorisch bedeutsamen Geplätzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgerängen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich. Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 198 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem städtischen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind fachlich besonders zu kennzeichnen.
2. Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet zu prüfen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erde und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen sowie der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh schriftlich anzuzeigen.
3. Altlasten: Gemäß § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
4. Kampfmitel: EinzelFUNde sind nicht auszuschließen. Teilbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Tieren hierbei vorzuziehen. Giegegründe oder aufbewahrte Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmitelendienst ist zu benachrichtigen.
5. Bodenfunde: Werden bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodenkundepalypse in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung in unverändertem Zustand zu erhalten.



Gemäß § 215 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Ferner wird gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Verl vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Verl, den 07.10.2016

Michael Esken
Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Im Tippe-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Im Tippe-Nord“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

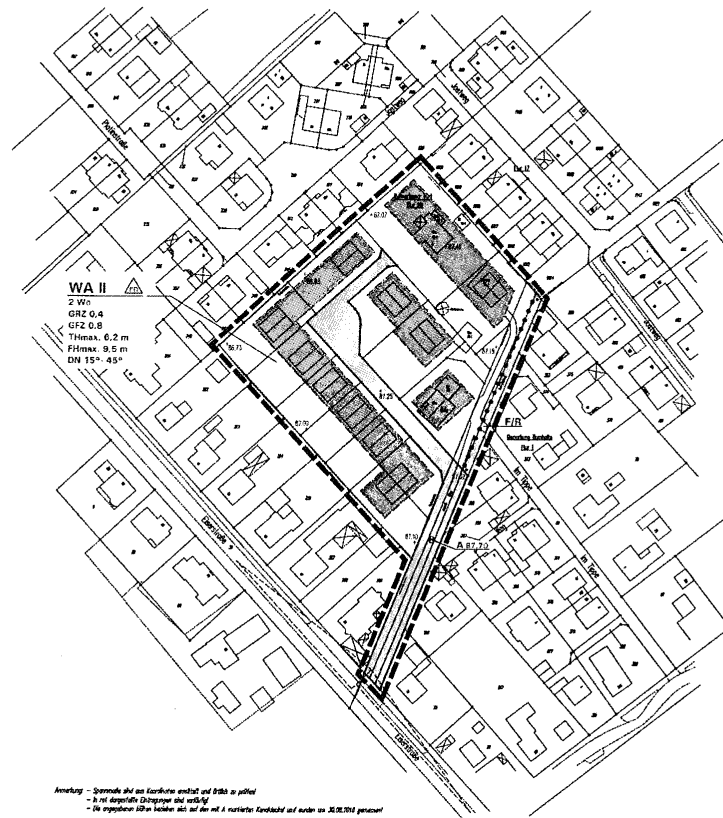
Der Bebauungsplan Nr. 86 „Im Tippe-Nord“ wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, in der Zeit vom 24.10.2016 bis zum 24.11.2016 im Rathaus Verl, Paderborner Str. 5, Zimmer 220, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit kann der geänderte Bebauungsplan von jedermann eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt sowie Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf den in der nachfolgend abgedruckten Skizze kenntlich gemachten Bereich.

STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "Im Tippe-Nord"



Verl, 12.10.2016

N. Clausen
Bürgermeister

**Einwohnermeldestatistik
der Stadt Verl**
für den Monat September 2016

<u>Geburten und Sterbefälle</u>			
	Geburten		Sterbefälle
Inländer	21		10
Ausländer	4		2
Insgesamt	25		12
<u>Deutsche Staatsbürgerschaft durch Einbürgerung</u>			
Einbürgerungen		Veränderung	
3		Inländer: + 3	Ausländer: - 3
<u>Fortschreibung der Einwohnerzahl</u>			
	Einwohnerzahl am 31.08.2016	Veränderung	Einwohnerzahl am 30.09.2016
Inländer weiblich	11.544	- 12	11.532
Inländer männlich	11.578	- 38	11.540
Ausländer weiblich	1.116	- 3	1.113
Ausländer männlich	2.003	- 35	1.968
Insgesamt	26.241	- 88	26.153

Beiblatt zum „Amtsblatt Verl“ 14/2016

Statistik des Standesamtes Verl für September 2016

G e b u r t e n:

Insgesamt		0
Elternwohnsitz in Verl		0
Elternwohnsitz in auswärtigen Gemeinden		0
Von den Neugeborenen waren:	Mädchen	0
	Jungen	0

E h e s c h l i e ß u n g e n: 16

Lebenspartnerschaften

S t e r b e f ä l l e:

Insgesamt	5
Mit Wohnsitz in Verl	4
Mit Wohnsitz in auswärtigen Gemeinden	1

Von den Verstorbenen waren:

Unter 40 Jahre alt	0
40 bis 65 Jahre alt	1
65 bis 70 Jahre alt	3
70 bis 80 Jahre alt	0
80 bis 90 Jahre alt	1
Über 90 Jahre alt	0