

(1) Festsetzungen

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960,
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom
29. November 1960,
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(BauO NW) vom 25. Juni 1962 und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der
ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 der
BauNVO werden nicht Bestandteile des Bebauungs-
planes (§ 1 Abs. 4 der BauNVO).
-  Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kirche

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 der BauNVO
und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
-  Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Überbaubare Grundstücksflächen

Baugestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 der
BauO NW zu entsprechen.

Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise,
bei Verwendung von Satteldächern
bei I 18° - 45° und
bei II 18° - 38° betragen.

Dachaufbauten sind zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig, ebenso
für eingeschossige Anbauten.

Für die Dacheindeckung bei den Wohngebäuden sind dunkelbraun
getönte Dachziegel zu verwenden.

Die maximale Traufhöhe soll

bei eingeschossigen Wohngebäuden	3,50 m
und bei zweigeschossigen	6,00 m

nicht überschreiten.

Für die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude sind Drenpel-
höhen bis 0,75 m zulässig.

Nebengebäude dürfen nicht höher als 3,00 m sein.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante
Kellerdecke) sollen bei ebenem Gelände niedriger als 0,50 m sein.
Es sind höchstens drei Eingangsstufen zulässig.

Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz und
Anstrich oder mit ausgefugter Klinkerverblendung bzw. ähnlicher
"Verkleidung zu versehen. Die Kombination Klinker, Außenputz
und Holz ist gestattet.

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude
gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind
überwiegend als Rasenfläche anzulegen.

Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer
maximalen Höhe von 0,60 m zu bevorzugen. Holzzüne bis zu 0,80 m
Höhe sind zulässig.

Massive Einfriedigungen, Klinker- oder Kunststeinsockel bis
0,40 m Höhe mit Torpfeilern bis 0,80 m Höhe sind statthaft.
Notwendige seitliche Stützmauern können erstellt werden.
Ausnahmen sind zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen
der BauO NW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das
Jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig.
Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden
Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen
Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe,
bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig
freizuhalten.

Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  Zu erhaltende Bäume
-  Anzupflanzende Bäume
(Standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen)
1. Größe über 25 m Höhe und
2. Größe 10 - 15 m Höhe)

(2) Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)

-  Quellenschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes
liegt innerhalb des
Quellenschutzgebietes Bad Geynhausen -
Bad Salzfluten - Schutzzone III B.
(vgl. Quellenschutzgebietsverordnung vom
16. Juli 1974 - Abl. Reg. Detmold 1974
S. 286 ff.)

(3) Erläuterungen

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
-  Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Die Kartenunterlage dieses Bebauungsplanes ist nach einer
Kartierung hergestellt worden.
Der Gebäudebestand wurde im November 1969 ergänzt.

vorgeschlagene Gebäude

(4) Mitteilungen

Mit der Rechtskraft dieses Änderungsplanes tritt der bisher
gültige Bebauungsplan Nr. 10 (Ortschaft Gohfeld) außer Kraft.

Liste der geänderten Festsetzungen,
die gegenüber der Fassung des seit dem 1. Dezember 1970 rechtswir-
ksamen Bebauungsplanes im Bebauungsplanentwurf G 10 (Siedlung am
Mittelbach) enthalten sind.

Geltungsbereich

Durch Vereinigung wurden die früheren Parzellen 214, 215, 216
und 189 auf der Westseite der Lange Straße der Straßenfläche
zugechlagen; diese Flächen werden von dem Geltungsbereich
des Bebauungsplanes ausgespart.

Öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Die Fußläufige Verbindung zwischen Rotdornstraße und
Rosenstraße entfällt.
- (2) Die Fahrverbindung zwischen Rotdornstraße und Rosenstraße
entfällt.
- (3) Die Breite der Straßenverbindung zwischen Rosenstraße und
"Am Mittelbach" wurde verringert. Die daraus resultierenden
Restflächen werden als "nicht überbaubare Fläche"
festgesetzt.
- (4) Der Parkplatz (Flurstück 221) an der Rosenstraße entfällt.
Die betroffene Fläche wird als "nicht überbaubare Fläche"
und zum Teil als "NR II  " festgesetzt.
- (5) Die Stichstraße östlich der Rosenstraße wird an ihrem Ende
mit einem Wendehammer versehen. Der Parkplatz an der Süd-
seite entfällt und der Fußweg wird an die Westgrenze der
Gemeinbedarfsfläche (Kirchengrundstück) verlegt.
- (6) Die Rotdornstraße wird mit einem Wendehammer versehen.
Die verbleibende Fußläufige Verbindung zur "Lange Straße"
wird verbreitert.
- (7) Der Fußweg zwischen den Besitzungen "Rosenstraße 28 und 30"
entfällt.
- (8) Zwischen den Besitzungen "Rosenstraße 22 und 24" wird ein
Fußweg festgesetzt.

Art und Maß der Bebauung,
Bauweise

- (1) Für die Grundstücke "Rosenstraße 16, 18, 20 und 22" wird
die Festsetzung wie folgt geändert:
alt: WA I O neu: NR II 
- (2) Für das Grundstück "Lange Straße 20" wird die Festset-
zung wie folgt geändert:
alt: WA II O neu: WA III g
- (3) Die Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" zwischen
Rotdornstraße und Rosenstraße wird auf den im Norden
des Plangebietes bislang als "WA" deklarierten Bereich
erweitert (mit Ausnahme der Flurstücke 87, 238, 239
und 240, für die die Festsetzung "WA" beibehalten wird).
- (4) Die "Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchengrundstück)"
wird an der Ostseite zum Zwecke der Verbreiterung der
"Lange Straße" geringfügig verringert.
- (5) Der westliche Teil der bisherigen "öffentlichen Grün-
fläche" wird als "WA I  " festgesetzt.
- (6) Durch die Festsetzung von "überbaubaren Grundstücks-
flächen" wurden die bisherigen Baugrenzen zum Teil
verändert.
- (7) Auf dem Flurstück 379 wird eine Festsetzung für den Neu-
bau einer Ortsnetztransformatorenstation getroffen.
- (8) Baulinien werden nicht mehr festgesetzt.
- (9) Anstatt der bisherigen "offenen Bauweise" sind "nur
Einzel- und Doppelhäuser zulässig".
- (10) Die bislang verbindlich vorgeschriebenen Gebäudestel-
lungen werden aufgehoben.

Grünflächen

- (1) Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) wird zu-
gunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
und wegen der Anlegung einer hinteren Erschließungsstraße
für das Baugebiet entlang der Koblenzer Straße sowie der
Festsetzung einer "nicht überbaubaren Grundstücksfläche"
reduziert. Entlang der Nord- und Südseite der Grünfläche
werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Grünfläche wurde mit
dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.
- (2) Im Plangebiet wurden zusätzliche Pflanzgebote (östlich der
Grundstücke Rosenstraße 24, 26 und 28) und ein Baumerhal-
tungsgebot (auf der Besitzung "Rotdornstraße 7") festge-
setzt.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen wurde der bisherige Textteil überar-
beitet. Neben formellen Änderungen haben sich dabei nachstehende materielle
Änderungen ergeben:

alt:	neu:
Maß der baulichen Nutzung	
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
I II Zahl der Vollgeschosse, zwingend	II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	I, II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Bauweise	
0 Offene Bauweise	△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
(a) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Sichtwinkeln.	(a) entfällt
(b) --- Baulinien	(b) entfällt
(c) --- Baugrenzen	(c) bleibt
(d) Sichtwinkel	(d) bleibt
(e) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(e) bleibt
(f) Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von Bewuchs von mehr als 0,60 m Höhe über O.K. Straße und baulichen Anlagen freizuhalten.	(f) Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
(g) Nicht überbaubare Grundstücksflächen	(g) bleibt
(h) -	(h) Überbaubare Grundstücksflächen
Stellung der baulichen Anlagen	
geplante eingeschossige Wohngebäude	entfällt
geplante zweigeschossige Wohngebäude	
Die im Plan eingetragenen Gebäudestellungen sind verbindlich. Für die eingeschossigen Gebäude ostw. Am Mittelbach sind Ausnahmen zulässig. Anbauten und Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.	
Stellplätze und Garagen	
(a) Geplante Garagen	(a) entfällt
(b) Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauO NW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.	(b) bleibt
(c) Die im Plan eingetragenen Stellungen der Garagen sind nicht verbindlich.	(c) entfällt
Verkehrsflächen	
(a) Straßenbegrenzungslinien	(a) bleibt
(b) Straßenverkehrsfläche	(b) bleibt
(c) Parkplatz	(c) entfällt
Baugestaltung	
Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bei Verwendung von Satteldächern 30° - 35° betragen.	Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bei Verwendung von Satteldächern bei I 18° - 45° und bei II 18° - 38° betragen.
Grünflächen	
(a) öffentliche Grünfläche	(a) bleibt
(b) Kinderspielplatz	(b) bleibt
(c) Parkanlagen	(c) entfällt
(d) -	(d) zu erhaltende Bäume Anzupflanzende Bäume (Standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen 1. Größe über 25 m Höhe und 2. Größe 10 - 15 m Höhe.)
Versorgungsflächen	
Umformerstation	