

# Bebauungsplan

## Nr. II / T1

„Obere Wende“ der Gemeinde Theesen für  
des Gebiet: Straße Am Südhang,  
Gaudistraße, Horstheider Weg, Straße  
Mittlere Wende

Jöllenberg

Satzung

Text

## S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1  
"Oberste Wende" der Gemeinde Theesen, Kreis  
Bielefeld

---

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) sowie der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962\* (BGBl. I S. 429) in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW. S. 433), wird folgende Satzung erlassen:

### § 1

Geltungsbereich

*\* für Bereich der 1. Änderung gilt BauNVO 1968 sowie für die Teilbereiche<sup>d. 3. Andy</sup>, die die 1. Änd. überlagern! Schadt 08/11/2013*

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

In Norden	von der Nordgrenze des Flurstücks 37, der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 36 und der Geschwister-Scholl-Strasse (Wegeflurstück 53).
im Osten	vom Horstheider Weg,
im Süden	vom Weg "Mittlere Wende" (Flurstück 97),
im Westen	von der Strasse "Am Südhang" (Flurstück 34).

Alle angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 3 der Gemeinde Theesen.

wird ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG beschlossen.

### § 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Plan i. M. 1:1000
- 1 Festlegungsriss i. M. 1: 1000
- 1 Text zum Bebauungsplan
- 1 Flurstücks- u. Eigentümerverzeichnis
- 1 Begründung
- 1 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Der Bebauungsplan setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest

1. das Bauland und für das Bauland
  - a) die Art und das Mass der baulichen Nutzung,
  - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
  - c) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
  - d) die Flächen für Einstellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
  - e) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
  - g) die Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;
2. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
3. die Verkehrsflächen;
4. der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
5. die Flächen für die Landwirtschaft;
6. die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
7. die Flächen der Gemeinschaftstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
8. die Bindungen für Pflanzungen (insbesondere in den Sichtdreiecken der einmündenden Strassen);
9. besondere Anforderungen an die äussere Gestaltung;
10. die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen gemäss § 103 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

### § 3

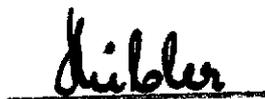
#### Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Theesen, den 26. November 1968

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied

  
Schriftführer

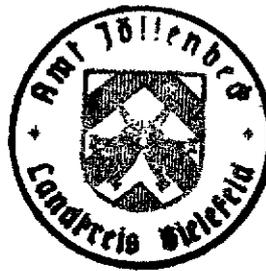
Genehmigt:  
Der Regierungspräsident  
Detmold, den .....

Az.: 34.30.11/- 03/T49



Im Auftrage:

*Giesel*



*Zimmer*  
Gemeindedirektor

Die Genehmigung ist bekannt-  
gemacht, am: *19.6.1970*  
Die Auslegung des genehmigte.  
Bebauungsplanes erfolgt  
*im Amtsgebäude in Jöllenbeck*  
Zimmer: *4*  
vom/..... *ab* bis *20.6.1970*

Bebauungsplan Nr. 1 "Oberste Wende" der Gemeinde

Theesen, Landkreis Bielefeld

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962\* (BGBl. I S. 429).

*\* für Bereiche der 1. And gilt BauNVO 1968  
sowie für Teilbereiche (!) der 3. And., die  
die 1. And. überlagern! Stadt 08.11.2013*

I. Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet (WR):

Abweichend von § 3 Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Reklame- und Hinweisschildern von Waren jeglicher Art und der Verkauf von Flaschenbier ist im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Je Wohnung ist <sup>mind.</sup> ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

Die Breite der zweigeschossigen Wohnhäuser mit Flachdach (Ost-Westrichtung) südlich der Planstrasse 10 <sup>sollte</sup> darf 11,0 m nicht überschreiten. Es soll hier lt. Plan ein Versatz der einzelnen Baukörper durchgeführt werden, um für jeden Bauplatz einen Durchblick von der erdgeschossigen Dachterrasse offen zu halten

Für die Mehrfamilienhäuser und sämtliche zusammengebaute Häuser sind zusammengefasste Müllboxen für eine staubfreie Müllabfuhr vorgesehen. Soweit möglich, sind diese Müllboxen in die Sammelgarage einzubauen. Die Sammelgaragen erhalten ein Flachdach.

Rampen für Tiefgaragen sind in Vorgärten nicht zugelassen, ebenso keine Kellergaragen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen. Nördlich der Strasse "Obere Wende" können Garagen im Bereich der geschlossenen Bauweise im Abstand von mind. 5.00 m von

*\*\* Siehe Ergänzung nächste Seite!*

- 2 -

der Strasse in die Böschung eingebaut werden. Zur Garage abfallende Rampen sind nur bis 10% Neigung zulässig.

Bei einer Grenzbebauung durch Garagen hat der später Bauende die Dachneigung der Garage des früher Bauenden zu übernehmen.

**\*\*** b) Allgemeines Wohngebiet (WA):

Im allgemeinen Wohngebiet sind <sup>ausser ausnahmsweise,</sup> nur Läden mit Wohnungen für Geschäftsinhaber und nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen.

Rampen für Tiefgaragen (Kellergaragen) sind unzulässig.

Für nichtstörende Handwerksbetriebe, Läden und Lagerräume ist für je 60 qm Bruttogeschossfläche ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen und anzulegen. Für jede Wohnung ist ebenfalls <sup>min</sup> ein Pkw-Einstellplatz anzulegen.

Der Ideovorplatz ist einheitlich mit Betonplatten zu belegen und für den allgemeinen Fussgängerverkehr offenzuhalten. Einzelne Felder können mit Blumen oder Ziersträuchern bepflanzt werden. Im übrigen ist eine künstlerische Platzgestaltung erwünscht.

Die Warenanlieferung hat grundsätzlich nur über die öffentlichen Strassen zu erfolgen.

~~c) Grundstück für den Gemeinbedarf:~~

~~Die Baulinie am Kindergarten kann auf der Westseite bis zu 3 m durch eingeschossige Vorbauten überschritten werden.~~

~~Für die Bebauung auf den Flurstücke 55, 56, 57, 73, 344 und 345 in der Flur 3 der Gemeinde Theesen ist die Beheizung durch ein zentrales Blockheizwerk vorgesehen. Ölheizungen für einzelne Gebäude sind unzulässig. Sollte ein Anschluss an die Gasleitung möglich sein, ist eine Einzelbeheizung mit Gas möglich.~~

II. Verkehrsflächen und Erschliessungsanlagen

Ausführung: Die Strassen erhalten eine Asphaltdecke. Die Abgrenzung der Fahrbahn erfolgt mit Betonpflasterrinne und Betonbordsteinen. Die Gehwege werden mit Betonplatten belegt oder mit einer Schwarzdecke versehen. Die Strassenentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen. Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaufsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu werden verkabelt.

Die privaten Zuwegungen der Miethäuser und Gartenhofhäuser sind dem allgemeinen Fussgängerverkehr offenzuhalten.

III. Einfriedigungen und Vorgärten

Strassenseitige Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Der Geländestreifen zwischen Zaun und Strasse ist zu bepflanzen.

Strassenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine

\*\*

Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 27.05.1982. (3. Änderung)

Der Text zum Bebauungsplan ist unter I a) wie folgt zu ergänzen:

"Auf den für "abweichende Bauweise" ausgewiesenen Grundstücksflächen sind zur Schaffung von Gartenhöfen an der rückwärtigen Baugrenze innerhalb des überbaubaren Bereiches eingeschossige bauliche Anlagen mit Flachdach bis 5° Dachneigung zur Nutzung als überdachte Terrasse, Gartenhaus, Abstellraum o. ä. zulässig; es muß ein unbebauter Abstand zwischen dem Wohnhaus und der vorgenannten Nebenanlage von 5,0 m eingehalten werden."

Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen mit Ausnahme der Gartenhofhäuser sind nicht zulässig. Zulässig sind bepflanzte Spriegelzäune und bepflanzte Drahtzäune. Einfriedigungen bei Mehrfamilienhäusern sind nicht zulässig. Als Einfriedigung an Nachbargrenzen sind nur Spanndrahtzäune bis zu 50 cm Höhe und Bepflanzungen zulässig.

Die Masten für die Strassenbeleuchtung sind an der Grundstücksgrenze aufzustellen, so dass Geh- und Strassenverkehr nicht behindert wird.

Um die Übersicht an den Strasseneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen innerhalb von Sichtfeldern, welche mehr als 70 cm über die Strassenkrone hinausragen, abgetragen werden.

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, dass die Übersicht gewahrt bleibt. Die Grösse der Sichtfelder an den Strasseneinmündungen sind im Plan eingetragen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - durch Beschluss des Rates der Gemeinde Theesen vom 21. Febr. 1964 aufgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Gemeinde:

Theesen, den 3. Juni 1969

*Weidmann*  
.....  
Bürgermeister

*Strohmann*  
.....  
Ratsmitglied

*Kesjman*  
.....  
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschliesslich des Textes und der Begründung gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - in der Zeit vom 22. März 1968 bis 22. April 1968 ausgelegen.

Jölllenbeck / Theesen, den 3. Juni 1969



*J. Jölllenbeck*  
.....  
Amtdirektor

Dieser Plan ist gemäss § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 - GS. NW. S. 167 - von der Gemeindevertretung als Satzung am 26. Nov. 1968 beschlossen worden.

Theesen, den 3. Juni 1969

*Weidenmann* ..... *Eckholt* .....  
Bürgermeister Ratsmitglied

..... *Hübner* .....  
Schriftführer

Dieser Plan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - mit Verfügung vom 10. DEZ. 1969 genehmigt worden.

Detmold, den  
Az.: 34.30.11 - 03/769



Der Regierungspräsident

i. A.  
*J. J. J.*  
.....

Gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ~~vom am~~ *19.6.1970* bis *ortsüblich bekanntgemacht* worden. Der genehmigte Plan liegt ab *20.6.1970* öffentlich aus.

Jöllenneck / Theesen, den *16.7.1970*



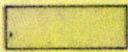
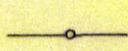
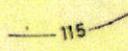
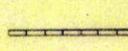
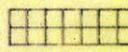
.....*J. Jöllenneck*.....  
Amtdirektor

R 4677 75 m

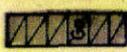
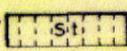
H 5768 672 m

*BauNVO '62*

### ERLÄUTERUNG

-  VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUS - NR.
-  LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  TIEFBORD
-  SICHTWINKEL
-  KINDERGARTEN
-  ABWASSERKANAL
-  FLURSTÜCKSGRENZE
-  GEPL. FLURSTÜCKSTEILUNG (NACHRICHTLICH)
-  HÖHENSCHICHTLINIE
-  ABSCHLUSSMAUER
-  STÜTZMAUER
-  BEFESTIGTE LADENVORFLÄCHE

### FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BUNDESBAUGES.)

GEBÄUDE	Zahl der Vollgesch.	Grundfläch.-Zahl Max.	Geschossfläch.-Zahl Max.	Baugestaltung (§ 103 Bau ONW)		
				Dachneigung	Geb.-H.: v. OK Kellerrd. bis Traufe. Max.	
					Hauptg.	Nebeng.
Z	GRZ	GFZ				
	Ⓘ	04	⓪4	- 5°	300	280
	Ⓘ	06	⓪6	- 5°	300	280
	Ⓙ	04	⓪7	30°	550	300
	Ⓙ	04	⓪7	- 5°	550	300
	Ⓚ	03	⓪9	- 5°	850	7.
	SAMMELGARAGEN			- 5°	280	7.
	STELLPLÄTZE					

EINZELGARAGEN NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE

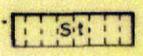
H 5768 384 m

R 4675 71 m

R 4677 81 m

H 5768 405 m

*BauNVO 62*



STELLPLÄTZE

EINZELGARAGEN NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE  
DIE DARGESTELLTE GESCHOSSZAHL IST ZWINGEND  
DIE EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG IST VERBINDLICH



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



OFFENE BAUWEISE



GESCHLOSSENE BAUWEISE



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

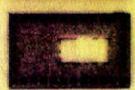
BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:



IM REINEN WOHNGEBIET



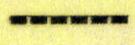
IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET



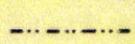
IN DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



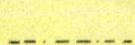
PLANGEBIETSGRENZE



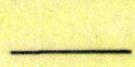
BAUGEBIETSGRENZE



BAULINIE



BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

DIE BREITE DER VORDERGEBÄUDE MIT SATTELDACH DARF  
12,00m NICHT ÜBERSCHREITEN.

SOWEIT DIE ERRICHTUNG VON HINTERGEBÄUDEN AUF DEN  
EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN INNERHALB VON BAULINIE UND  
BAUGRENZE MÖGLICH IST, KÖNNEN DIESE NUR ALS EINGE-  
SCHOSSIGE ANBAUTEN (DACHNEIGUNG MAXIMAL 30°) AUSGE-  
FÜHRT WERDEN.

SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE MAXIMAL 0,50m ÜBER OBER-  
KANTE STRASSE, SOWEIT SIE NICHT DURCH DIE SCHNITTE  
A-B UND C-D FESTGELEGT WURDE.

FARBE DER DACHEINDECKUNG DER WOHNHÄUSER MIT 30°  
DACHNEIGUNG: DUNKELBRAUN BIS SCHWARZ. DREMPELHÖHE  
HIERBEI MAXIMAL 0,30m.

H 5768 117 m

R 4675 77 m

*2-11  
Nu*

R 4675 56 m

H 5768 692 m

FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) DES BBau G

GEPLANTE GEBÄUDE DIE EINGETRAGENE FIRST- RICHTUNG IST VERBINDLICH	ZAHL DER VOLLGESCH.		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUGESTALTUNG NACH § 109 Bau ONW							WEITERE FESTSETZUN- GEN	
	HÖCHSTGRENZE	ZWINGEND			DACHNEIGUNG	SOCKELHÖHE MAX.	GEBÄUDEH. V. OK KEL- LERD. BIS TRAUFE		DREMPELHÖHE MAX.	GEBÄUDETIEFE	DACHAUFBAUTEN		
							HAUPTGEB.	NEBENGEB.					
Z	Z	GRZ	GFZ	0°	3	3	3	3	3	3			
	I		04	05	-5°	0,50	3,00	2,75	7.	7.	7.	FLACHDACH	
	II		04	08	-5°	0,50	5,50	3,00	7.	7.	7.	FLACHDACH	
		(II)	04	08	-5°	0,50	5,50	7.	7.	7.	7.	FLACHDACH	
	III		04	10	-5°	1,00	8,25	5,50	7.	7.	7.	FLACHDACH	
		(III)	04	10	-5°	1,00	8,25	7.	7.	7.	7.	FLACHDACH	
	IV		04	11	-5°	1,00	11,00	8,25	7.	7.	7.	FLACHDACH	
	GARAGEN				-5°	7.	EINZELGARAGEN NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE			7.	7.	7.	FLACHDACH

*BauNVO '68!*

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

- IM REINEN WOHNGEBIET
- IN DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

- VERKEHRSFLÄCHE

BAUWEISE

- OFFENE BAUWEISE
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE

GRENZEN UND LINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES AN- DERUNGSPLANES
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLI- CHER NUTZUNG
  - BAUGRENZE --- BAULINIE
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - SICHTDREIECK = FREIHALTUNG AB 0,70m ÜBER F.O.K. VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG USW.
- UNTER HINWEIS GEMÄSS § 23 (2) Bau NVO KÖNNEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN GESCHOSSZAHLBEREICHEN DIE BAUGREN- ZEN BIS ZU 3,00m NACH BEIDEN SEI- TEN ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

PLANZEICHEN

- KINDERGARTEN
- UMFORMERSTATION

VERSORGUNGSANLAGEN

- MISCHWASSERKANAL

DIE SONSTIGEN TEXTLICHEN FESTSET- ZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES WER- DEN NICHT GEÄNDERT.



R 4673 12 m

*Festsetzungen  
2. Änderung*

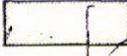
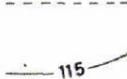
112

R 4677 72 m

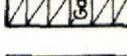
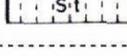
H 5768 668 m

### ERLÄUTERUNG

*BauNVO 62*

-  VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUS - NR.
-  LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  TIEFBORD
-  SICHTWINKEL
-  KINDERGARTEN
-  ABWASSERKANAL
-  UMFORMERSTATION
-  FLURSTÜCKSGRENZE
-  GEPL. FLURSTÜCKSTEILUNG (NACHRICHTLICH)
-  HÖHENSCHICHTLINIE
-  ABSCHLUSSMAUER
-  STÜTZMAUER
-  BEFESTIGTE LADENVORFLÄCHE

### FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BUNDESBAUGES.)

GEBÄUDE	BAUGESTALTUNG (§ 103 Bau ONW)					
	Zahl der Vollgesch.	Grundfläch. - Zahl Max.	Geschossfläch. - Zahl Max.	Dachneigung	Geb.-H.: v. OK Kellerrd. bis Traufe. Max.	
					Hauptg.	Nebeng.
Z	GRZ	GFZ				
	I	04	04	- 5°	300	280
	I	06	06	- 5°	300	280
	II	04	07	30°	550	300
	II	04	07	- 5°	550	300
	III	03	09	- 5°	850	7.
	SAMMELGARAGEN			- 5°	280	7.
	STELLPLÄTZE					

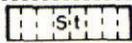
H 5768 389 m

R 4675 74 m

R 4677 78 m

H 5768 399 m

BauNVO '62



STELLPLÄTZE

EINZELGARAGEN NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE  
DIE DARGESTELLTE GESCHOSSZAHL IST ZWINGEND  
DIE EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG IST VERBINDLICH



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

O

OFFENE BAUWEISE

G

GESCHLOSSENE BAUWEISE



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:



IM REINEN WOHNGEBIET



IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET



IN DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



PLANGEBIETSGRENZE



BAUGEBIETSGRENZE



BAULINIE



BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

DIE BREITE DER VORDERGEBÄUDE MIT SATTELDACH DARF  
12,00m NICHT ÜBERSCHREITEN.

SOWEIT DIE ERRICHTUNG VON HINTERGEBÄUDEN AUF DEN  
EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN INNERHALB VON BAULINIE UND  
BAUGRENZE MÖGLICH IST, KÖNNEN DIESE NUR ALS EINGE-  
SCHOSSIGE ANBAUTEN (DACHNEIGUNG MAXIMAL 30°) AUSGE-  
FÜHRT WERDEN.

SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE MAXIMAL 0,50m ÜBER OBER-  
KANTE STRASSE, SOWEIT SIE NICHT DURCH DIE SCHNITTE  
A-B UND C-D FESTGELEGT WURDE.

FARBE DER DACHEINDECKUNG DER WOHNHÄUSER MIT 30°  
DACHNEIGUNG: DUNKELBRAUN BIS SCHWARZ. DREMPELHÖHE  
HIERBEI MAXIMAL 0,30m.

H 5768 120 m

R 4675 80 m

R 4679 54 m

H 5768 744 m

**FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG:**

*BauNVO '62+68*

*nur für die Teilbereiche, die im Änderungs- bereich der 1. Änd. liegen!*

--- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

**FESTSETZUNGEN NACH §9(1) DES B Bau G**

**BAUGESTALTUNG NACH § 109 Bau ONW**

GEPLANTE GEBÄUDE DIE EINGETRAGENE FIRSTRICHUNG IST VERBINDLICH	Z	DACHNEIGUNG	SOCKELHOHE MAX.	GEBÄUDEHOHE VON OK KELLER DECKE BIS TRAUFGEB.		DREMPELHOHE MAX.	GEBÄUDETIEFE	DACHAUFBAUTEN	WEITERE FESTSETZUNGEN
				HAUPTGEB.	NEBENGEB.				
	I	-5°	0,50	3,00	2,80	/	/	/	FLACHDACH
	II	-5°	0,50	5,50	3,00	/	/	/	FLACHDACH
	GARAGEN	-5°	/	EINZELGARAGEN NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE					FLACHDACH

**ÜBERBAUBARE FLÄCHE**

**VERSORGUNGSANLAGEN**

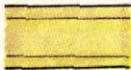


REINES WOHNGEBIET



VERSORGUNGSFLÄCHE (UMFORMERSTATION)

**VERKEHRSFLÄCHE**



ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE / EINTEILUNG IN GEHWEG, FAHRBAHN UND DERGL. NUR ALS HINWEIS



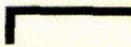
ÖFFENTL. GEHWEG

**BAUWEISE**

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXT)

**g** GESCHLOSSENE BAUWEISE

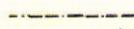
**GRENZEN UND LINIEN**



GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

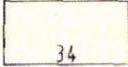
**ERLÄUTERUNG UND NACHRICHTLICHE ANGABEN**

H 5768 465 m

R 4677 56 m

R 4679 52 m

H 5768 489 m

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ERLÄUTERUNG UND NACHRICHTLICHE ANGABEN**
-  VORHANDENE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
-  MISCHWASSERKANAL, VORHANDEN
-  FLURSTÜCKSGRENZE
-  GEPLANTE FLURSTÜCKSTEILUNG / NACHRICHTLICH

UNTER HINWEIS GEMÄSS §23(2) Bau NVO KÖNNEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN GESCHOSSZAHLBEREICHEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,00m NACH BEIDEN SEITEN ÜBERSCHRITTEN WERDEN

DIE SONSTIGEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES B.-PLANES WERDEN NICHT GEÄNDERT

**Bebauungsplan II/T1**  
 «Oberste Wende»  
 3. Änderung / Vereinfachte Änderung  
 I.1/I.2 Nutzungs- und Gestaltungsplan

2-11  
Nu+Ge 3. Änd

H 5768 210 m

R 4677 54 m