

S a t z u n g.

der Gemeinde Wersen, Kreis Tecklenburg,  
zum Bebauungsplan "Osterloh".

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.1952, der §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) hat der Rat der Gemeinde Wersen in seiner Sitzung am 7. März 1963 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Osterloh" vom 28. August 1962, der Bestandteil dieser Satzung ist, betrifft nachstehende Flurstücke in Gemarkung Wersen, Flur 11: 250 (Teil), 300 (Teil), 301, 344, 498, 502, 503, 505, 506, 507, u. 508.

§ 2

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ~~und mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen~~<sup>X)</sup> sowie Stellplätze und Garagen für Kraftwagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Gaststättengewerbes können nicht zugelassen werden. Ausgenommen ist nur die Nordseite der Straße B für Betriebe und Geschäfte, die Friedhofsbedarf herstellen oder liefern. Stallgebäude dürfen nicht errichtet werden.

Die Hauptgebäude sind entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes in offener Bauweise ein- (WR1) bzw. zweigeschossig (WR10) in der festgesetzten Baulinie innerhalb der Baugrenzen und mit der festgelegten Firstrichtung zu errichten.

*X) nicht genehmigt*

### § 3

Die Grundflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden kann, darf höchstens 0,3 betragen. Die Geschoßflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, darf den Wert von 0,3 bei eingeschossigen bzw. von 0,5 bei zweigeschossigen Gebäuden nicht übersteigen.

### § 4

Die Sockelhöhe der Hauptgebäude muß, gemessen in der Mitte des Baukörpers, 0,50 m über der Mitte der fertigen Straße liegen. Die Traufenhöhe soll bei den eingeschossigen Hauptgebäuden 2,75 - 3,00 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden 5,50 - 5,75 m, gemessen von Oberkante Sockel, betragen.

### § 5

Die Außenwände sind straßenweise einheitlich nach Festlegung der Gemeinde in Ziegeln oder Klinkern zu errichten oder sind hell zu putzen.

Für einzelne Gebäudeteile ist eine abweichende Ausführung der Außenwände zulässig, sofern der allgemeine Charakter der Gebäude erhalten bleibt.

Die Dachneigung der Hauptgebäude soll 30 Grad betragen. Die Dächer sind bei zweigeschossigen Gebäuden als Sattel- bzw. bei eingeschossigen als Walmdächer auszubilden und mit dunklen Flachdachpfannen zu decken. Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen und in der gleichen Außenwandbehandlung wie das Hauptgebäude auszuführen.

### § 6

Als Einfriedigung der Grundstücke sind nur 80 cm hohe lebende Hecken bzw. Jägerzäune nach straßenweiser Festlegung durch die Gemeinde erlaubt.

Der vorhandene Bestand an Laubbäumen ist weitgehend, insbesondere an den Grundstücksgrenzen, zu erhalten oder durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

~~Der Gemeindevorstand~~ § 8 *(nicht genehmigt)*

~~Die Versorgung der Grundstücke mit elektrischem Strom soll durch Erdkabel erfolgen. Die Trafostation der Stadtwerke ist auf dem bezeichneten Grundstück in einem niederen Nebengebäude mit Flachdach und der gleichen Außenwandbehandlung wie das Hauptgebäude unterzubringen. Es ist nach Möglichkeit mit Garagen in Verbindung zu bringen.~~

~~Der Gemeindevorstand~~ § 9

~~Von den Festlegungen des Bebauungsplanes, die die Baulinie, die Dachform und die Firstrichtung betreffen, kann gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Da die Grenzen zwischen den einzelnen Parzellen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind, sind Abweichungen von der Parzellierung unbedenklich, sofern hierdurch die Verkehrsflächen, die Grünflächen sowie die geplante Bebauung unverändert bleiben und eine Mindestgröße von 700 qm für jedes Baugrundstück nicht unterschritten wird.~~ *nicht genehmigt*

~~Der Gemeindevorstand~~ § 10

Für die Fragen, die durch diese Satzung mit Plan nicht geregelt werden, sind die Bestimmungen der Bauordnung NW und der Garagenverordnung NW in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

§ 11

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Wersen, den 7. März 1963

*Hellermann*  
Bürgermeister

*Jannas*  
Ratsmitglied

*Reu*  
Schriftführer

*le. w.*

Der vorhandene Bestand an Laubbäumen ist weitgehend, insbesondere an den Grundstücksgrenzen, zu erhalten - der durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Diese Satzung (Textteil des Bebauungsplanes "Osterloh" der Gemeinde Wersen) hat zusammen mit dem gezeichneten Plan gemäß ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.10.1962 in der Zeit vom 25. Oktober 1962 bis 25. November 1962 öffentlich ausgelegen.

W e r s e n, den 9. Juli 1963



Der Gemeindedirektor

*[Handwritten signature]*

Von den Festlegungen des Bebauungsplanes, die die Bauweise, die Bauform und die Flurstücksgrenzen betreffen, kann gemäß § 30 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit den Bestimmungen der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Da die **Dieser Plan - Teil 2: Text - ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) mit Verfügung vom 22.7.63 - 34.3a 5209 - genehmigt worden.**

Münster, den 22.7.1963.

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*

Regierungsbaudirektor



Wersen, den 9. Juli 1963

Schiffbrüder

Baumrat

Bürgermeister