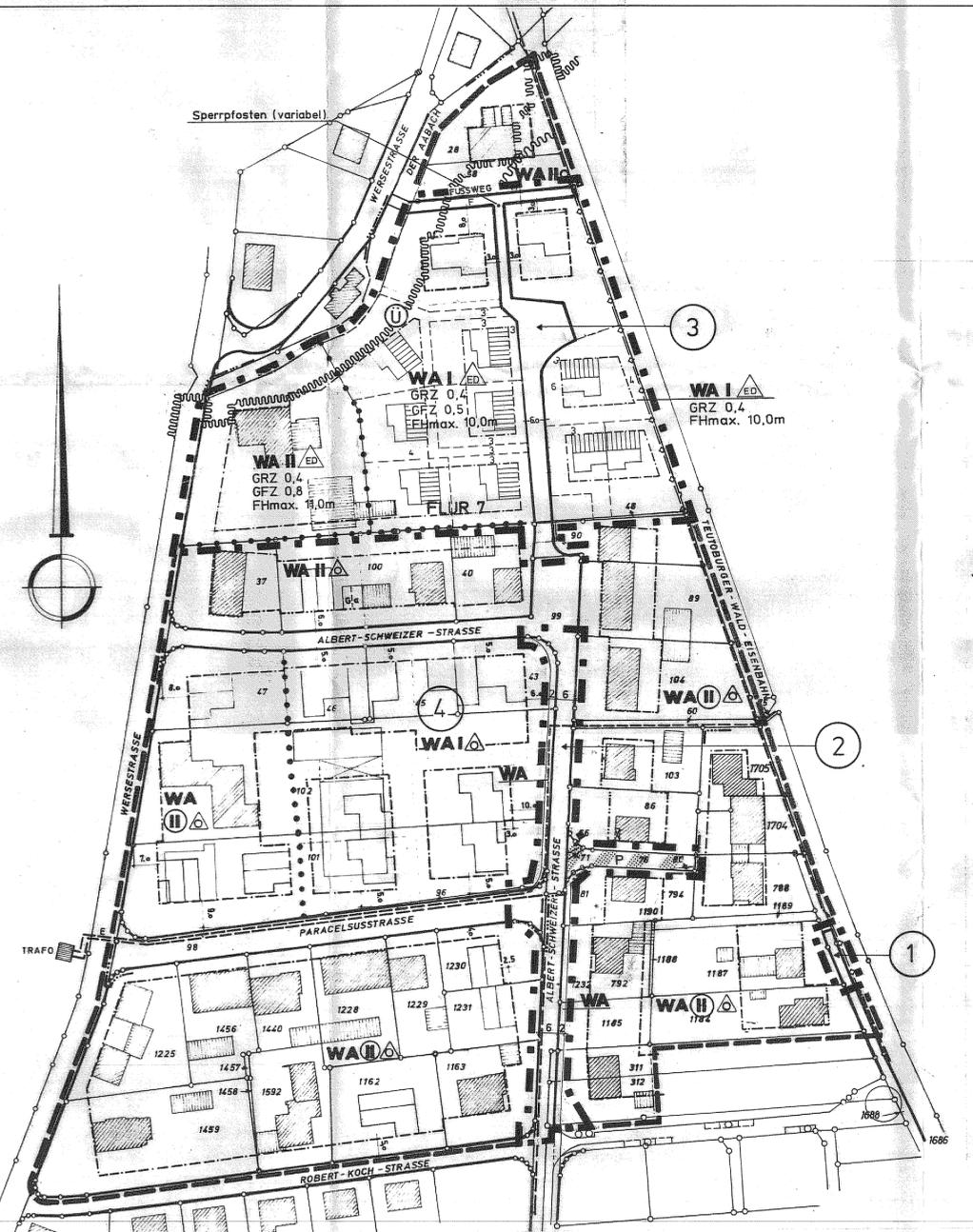


PLANFASSUNG VON 1977:

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)										
<p>RECHTSGRUNDLAGE:</p> <p>§§ 2 UND 8 BIS 12 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341)</p> <p>§ 103 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NÖRDNHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. 10. 1970 (GV. NW SEITE 96) IN VERBINDUNG MIT § 4 DER 1. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21. 4. 1970 (GV. NW SEITE 299) UND DES § 9 Abs. 2 BauGB.</p> <p>DI E VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauVNO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26. 11. 1968 (BGBl. I SEITE 1239)</p>	<p>BAUWEISE</p> <p>○ OFFENE BAUWEISE △ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG</p> <p>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</p> <p>□ HAUPTFIRSTRICHTUNG, ZWINGEND</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN</p> <p>— ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</p> <p>GRÜNFLÄCHEN</p> <p>□ KINDERSPIELPLATZ</p> <p>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</p> <p>AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN NACH § 14 (1) BauVNO - AUCH STELLPLÄTZE UND GARAGEN - NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.</p> <p>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</p> <p>AN DEN GEMEINDESTRASSEN SIND SICHTDREIECKE MIT EINER KATHETENLÄNGE VON 25 METERN VON JEDER SICHTBEHINDERUNG AB 70 CM ÜBER FAHRBAHNBERKANTE FREIZUHALTEN.</p>									
<p>GRENZEN UND LINIEN</p> <p>— PLANGEBIETSGRENZE - - - BAULINIE - - - BAUGRENZE - - - BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND BAUWEISE</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</p> <p>WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <table border="1"> <tr> <th>BAUGEBIET UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</th> <th>GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (HÖCHSTWERTE)</th> <th>GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ (HÖCHSTWERTE)</th> </tr> <tr> <td>WA I</td> <td>0,4</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>WA II II</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> </tr> </table> <p>II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IM KREIS ZWINGEND</p> <p>BEI DEN ALS ZWINGEND ZWEIFGESCHOSSIG FESTGESETZTEN GEBÄUDEN, SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN AUCH UNTERGEORDNETE EINGESCHOSSIGE ANBAUTEN MIT FLACHDACH ZULÄSSIG.</p>	BAUGEBIET UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (HÖCHSTWERTE)	GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ (HÖCHSTWERTE)	WA I	0,4	3,5	WA II II	0,4	0,8	<p>ERLÄUTERUNGEN</p> <p>— FLURGRENZE - - - FLURSTÜCKSGRENZE - - - VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE</p> <p>VORHANDENE BEBAUUNG</p> <p>□ WOHNGEBÄUDE □ NEBENGEBÄUDE</p>
BAUGEBIET UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (HÖCHSTWERTE)	GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ (HÖCHSTWERTE)								
WA I	0,4	3,5								
WA II II	0,4	0,8								
<p>BAUGESTALTUNG (§ 103 BauONW)</p> <p>DACHNEIGUNG UND DREMPPEL</p> <p>BEI 1-GESCHOSSIGER BAUWEISE DACHNEIGUNG 25 - 30° DREMPPELHÖHE max. 50 cm</p> <p>BEI 2-GESCHOSSIGER BAUWEISE DACHNEIGUNG 25 - 30° DREMPPELHÖHE max. 25 cm</p> <p>(DREMPPELHÖHE GEMESSEN VON O. K. RONDENDECKE BIS U. K. FUSSPFEITTE.) BEI DER ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN WERDEN EINHEITLICHE DACHNEIGUNGEN ZWINGEND FESTGESETZT. FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE KÖNNEN ABWEICHENDE DACHNEIGUNGEN GESTATET WERDEN.</p> <p>DACHAUFBAUTEN</p> <p>NICHT ZULÄSSIG</p> <p>GARAGEN</p> <p>GARAGEN KÖNNEN AUCH MIT FLACHDACH ANGELEGT WERDEN.</p> <p>EINFRIEDIGUNGEN</p> <p>SOWEIT GRUNDSTÜCKE EINGEFRIEDIGT WERDEN, SIND DIE EINFRIEDIGUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN AN DER STRASSEN- ODER WEGEBEGRENZUNGSLINIE ZU ERSTELLEN. DIE EINFRIEDIGUNG SOLL DEN FREIEN EINBLICK IN DEN VORGARTEN ERMÖGLICHEN. SIE IST STRASSENSITIG ENTWEDER IN MASSIVEM SOCKEL BIS ZUR HÖHE VON 30 CM ÜBER HINTERKANTE GEHWEG FÜR SICH ALLEIN ODER MIT DARAUFGEDER DAHINTER STEHENDEN GITTER BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 80 CM ZULÄSSIG. DESGLEICHEN IST EINE LEBENDE HECKE BIS ZU EINER HÖHE VON 80 CM ERLAUBT. ZUR ANBRINGUNG VON EINFAHRSTÖREN DÜRFEN PFLEILER BIE ZU 80 CM HÖHE ERRICHTET WERDEN. SEITLICHE EINFRIEDIGUNGEN IM BEREICH DER VORGÄRTE DÜRFEN NICHT HÖHER ALS DIE STRASSEN-EINFRIEDIGUNGEN AUSGEFÜHRT WERDEN. AN STRASSEN-EINFRIEDIGUNGEN DARF DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNG DIE SICHT NICHT EINSCHRÄNKEN.</p> <p>□ LÜCKENLOSE EINFRIEDIGUNG DES KINDERSPIELPLATZES DURCH EINEN MIN. ZWEI METERN HOHEN ZAUN ZUR BAHNSEITE</p>	<p>NACHRICHTLICHE ANGABEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>— ERDKABEL 10 KV VORH.</p> <p>U GESETZLICHES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET</p> <p>AUFHEBUNGEN</p> <p>MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER BISHERIGE DURCHFÜHRUNGSPLAN NR. 4 AUFGEHOBEN.</p>									



STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 21, HIER: 1. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtskraft die bisherigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 21. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 bleiben unberührt, soweit sie nicht Gegenstand dieser Änderung sind. Die Änderungspunkte umfassen:

- Teilbereich 1:** Verlängerung eines Stichweges als öffentliche Verkehrsfläche.
- Teilbereich 2:** Reduzierung der Straßenverkehrsfläche Albert-Schweitzer Straße auf 6 m Breite zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Umwidmung eines Stichweges als private Verkehrsfläche.
- Teilbereich 3:** Neuordnung der überbaubaren Fläche im nördlichen Plangebiet sowie Reduzierung der Straßenverkehrsflächen.
- Gesamtbereich 4:** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird:
- a) die Festsetzung unter C.1.2 „Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung“ verbindlich
 - b) die Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen entsprechend der Festsetzung B.2.1. Die im Altplan unter „SONSTIGE FESTSETZUNGEN“ getroffene Einschränkung wird aufgehoben.

C. Festsetzungen gem. § 86 BauGB NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauGB NW**
- 1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper:** 30°-45°, bei Nebendächern auch steiler
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
- a) Dachaufbauten: zulässig ab Dachneigungen von mindestens 35°
 - b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel, Einschnitte) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jew. Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet; Abstand vom Ortsgang mind. 1,5 m
 - c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 50 cm unterhalb OK Hauptfirst
 - d) Dacheindeckung Hauptdach: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben anthrazit, granit bis schwarz. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Solaranlagen: ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Gestalterische Einheit:** Doppelhäuser sind in Dachneigung, Höhe (Sockel, First, Traufe) und Material (Dachdeckung, Mauerwerk/Putz) jeweils gleich auszuführen.
- 2. Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauGB NW:**
 Übernommen wird die bisherige Festsetzung des B-Planes Nr. 21 (s.d.)

D. Hinweise

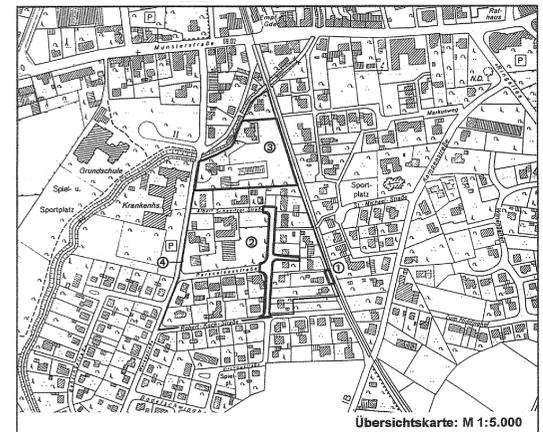
- Eine Regenwassersammlung und -nutzung auf den einzelnen Baugrundstücken, insbesondere zur WC-Spülung und zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.
- Grundstücke und Wegeflächen müssen zur Bahn hin mit einem standfesten mindestens 1,20 m hohen Zaun ohne Öffnungen eingefriedet werden. Eine Entwässerung in das Bahngelände ist nicht erlaubt. An der Grenze gepflanzter Aufwuchs ist vom Anlieger oder seinen Rechtsnachfolgern stets so zurückzuschneiden, daß der Lichtraum der Bahn und Signalsichten gewahrt bleiben (mindestens 3 m ab Gleisachse). Dem Anlieger oder seinen Rechtsnachfolgern obliegen Rainpflege und Beseitigung von Schnittgut. Es wird auf die betrieblichen Emissionen der Bahn hingewiesen, u.a. auf das Pfeifen an benachbarten, durch Übersicht gesicherten Bahnübergängen und Bodenerschütterungen. Hieraus seitens des Anliegers oder seiner Rechtsnachfolger erhobene Ansprüche oder Forderungen nach Entschädigung werden ausgeschlossen.
- Die Errichtung einer Regenwasseranlage für den Gebrauch des Wassers im Haushalt ist dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen. Die Errichtung und der Betrieb dieser Anlage darf nur unter Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß der Trinkwasser-Verordnung in Verbindung mit der DIN 1988 erfolgen.

A. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauONW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO, Zeichenerklärung

WA	1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl GRZ	Grundflächenzahl GRZ
GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ
I/II	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
FHmax	maximal zulässige Firsthöhe (Ok First) in Meter über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein)	maximal zulässige Firsthöhe (Ok First) in Meter über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein)
△ ED	2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB	Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
□	überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich	überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
□	nicht überbaubare Grundstücksflächen	nicht überbaubare Grundstücksflächen
□	Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools): 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 zu wahren.	Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools): 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 zu wahren.
—	3. Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
—	private Wegefläche (Erschließung für Hinterliegergrundstücke)	private Wegefläche (Erschließung für Hinterliegergrundstücke)
—	Fußweg	Fußweg
—	4. Sonstige Planzeichen	Geltungsbereiche 1-3 dieser 1. Bebauungsplan-Änderung
—	Geltungsbereich 4 (Gesamtbereich) dieser 1. Bebauungsplan-Änderung	Geltungsbereich 4 (Gesamtbereich) dieser 1. Bebauungsplan-Änderung
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Erdkabel 10 KV	Erdkabel 10 KV
—	Maßangaben in Meter	Maßangaben in Meter
—	geplante Neubaugänge: Überschwemmungsgebiet des Aabaches (nachrichtliche Übernahme gemäß Entwurf des STUA Bielefeld)	geplante Neubaugänge: Überschwemmungsgebiet des Aabaches (nachrichtliche Übernahme gemäß Entwurf des STUA Bielefeld)
—	5. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen	vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern und Bebauung
—	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
—	vorgeschlagene Bebauung (Lage, Firstrichtung unverbindlich)	vorgeschlagene Bebauung (Lage, Firstrichtung unverbindlich)



STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „WERSESTRASSE“ HIER: 1. ÄNDERUNG