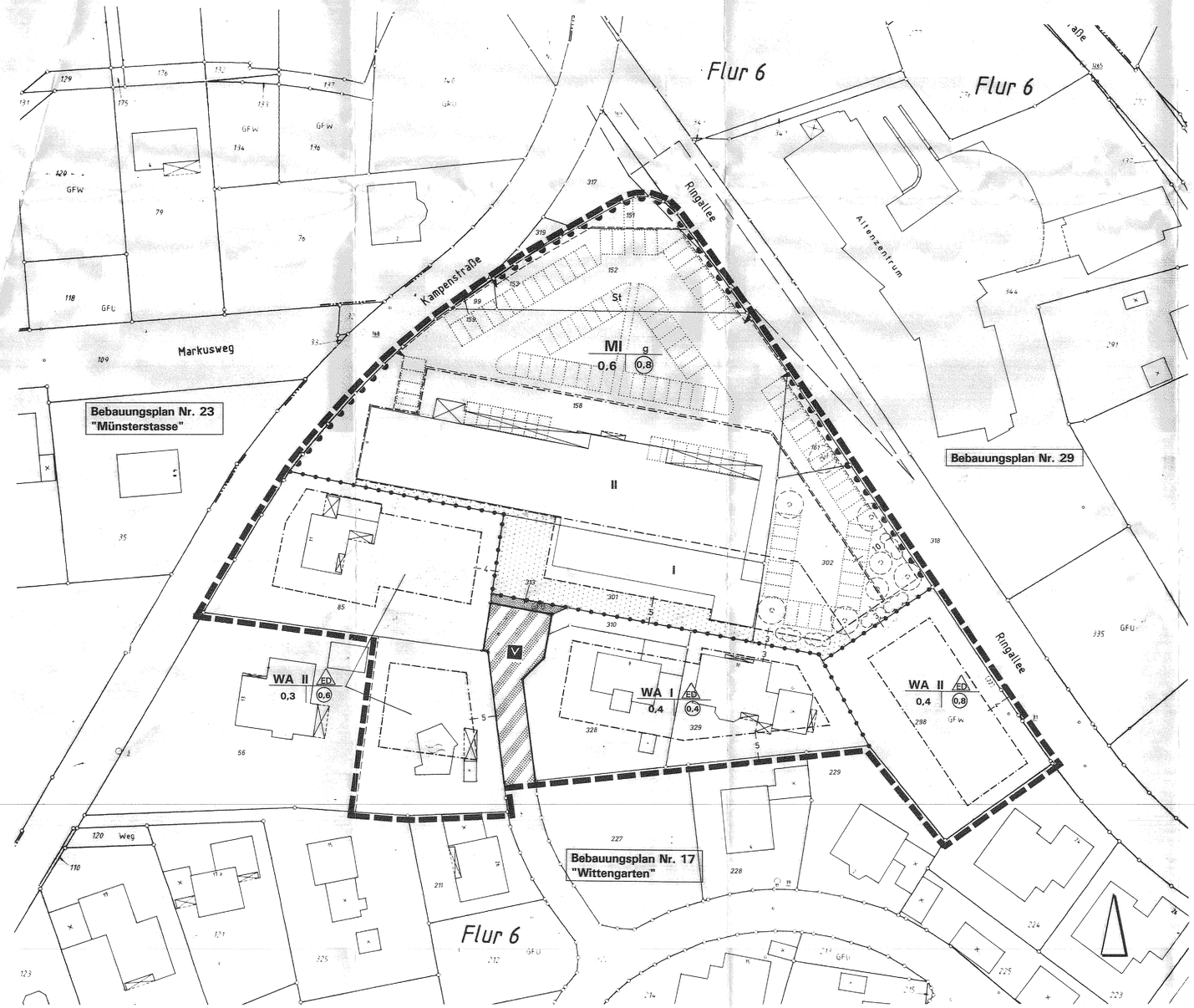
STADT VERSMOLD: BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1
"WITTENGARTEN / RINGALLEE"



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § § 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2(1) BauGB von der Stadtvertretung der Stadt Versmold am 16.12.1999 beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am 11.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Versmold, den ..... im Auftrag der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom ...16.04.2001..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Versmold, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlußfassung vom ...16.12.1999..... durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ...11.04.2001..... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ...24.04.2001..... bis ...24.05.2001..... öffentlich ausgelegen. Versmold, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10(1) BauGB am ...30.08.2001..... von der Stadtvertretung der Stadt Versmold mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Versmold, den ..... im Auftrag der Stadtvertretung ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ..... genehmigt. Aktenzeichen ....., Detmold, den ..... die Bezirksregierung, im Auftrag:	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Versmold, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 23.10.1999 (bzgl. Flurstücksnachweis) 29.10.1999 (bzgl. Gebäudenachweis in der Liegenschaftskarte) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Kreis Gütersloh, Der Landrat Siegel Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung Gütersloh, den 23.07.2000 Gez. Langeneke i.A. Pohlkamp DS. Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 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) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl.I S. 2994);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung NW vom 7.03. 1995 (GV.NW S.218); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NW S. 687);
Landeswassergesetz (LWG NW): § 51a LWG vom 25.06.1995 (GV.NW S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

MI

0,4

0,8

I / II

o
g

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Nutzungen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
a) Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig.
b) Nutzungen nach § 6(3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. hier: 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), z.B. hier: 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier:
1 oder 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
b) geschlossene Bauweise

3.2 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 rückwärtige nicht überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet als Grünstreifen und Freifläche:
Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Lagerung von Paletten und sonstigen Materialien sind gemäß § 23(5) i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO auf den durch Folie bezeichneten rückwärtigen Grundstücksflächen im MI unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß Gestaltungsvorschrift C.2 nach § 86 BauO.

St

4. Flächen für Stellplätze im Mischgebiet und deren Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB)

4.1 Umgrenzung der Stellplatzfläche mit ihren Zufahrten:
Stellplätze sind nach §§ 12(6) i.V.m. 23(5) BauNVO im Mischgebiet nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche und innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
Zufahrtsbereiche sowie *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt*; Zufahrten können ansonsten als Ausnahme bei untergeordneten Nutzungen zugelassen werden (kein Kundenverkehr zur Stellplatzanlage).

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

V

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Ausbau/Gestaltung

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche als Gliederungsgrün

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7.3 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper in den Baugebieten (bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen etc. sind auch höhere Dachneigungen zulässig)
a) Allgemeines Wohngebiet: zulässige Dachneigung 25°-45°,
b) Mischgebiet: zulässige Dachneigung **5°-25°; bei Umbau oder Erweiterung** des Eckgebäudes Kämpenstraße 6 können Abweichungen zugelassen werden.

1.2 Drempelhöhe im WA und MI für Gebäude mit 2 voll ausgebauten Geschossen: maximal 0.6 m; Bezugspunkte: Oberkante Rohdecke Dachraum über dem 1. OG bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

1.3 Dachaufbauten wie Gauben etc. sind im WA und MI erst ab Dachneigungen von 35° zulässig.

1.4 Dacheindeckung für Hauptdächer ab DN 20°: Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau*: gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*).
Bei geringerer Dachneigung, bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.5 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind allgemein unzulässig.

2. Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen im Mischgebiet (§ 86(1) Nr. 5 BauO)

a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Geeignete Arten für Schnitthecken sind z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubhecken nur bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.
c) Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen können innerhalb der Heckenpflanzung oder rückwärtig zur Grundstücksfläche hin Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz errichtet werden; diese Konstruktionen müssen aber mindestens 0,5 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze abgesetzt sein.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Gliederung der Stellplatzflächen gemäß Lageplan der JIBI Handel GmbH & Co, März 1999

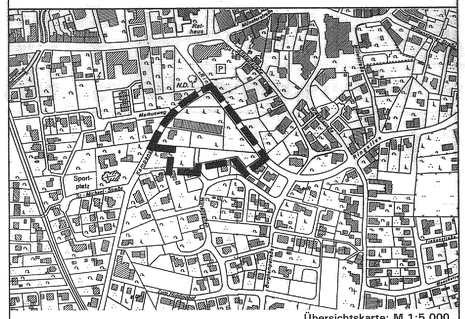
E. Sonstige Hinweise

1. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84(1) Nr.21 BauO NW und können geahndet werden.

2. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten: Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind unverzüglich das Umweltamt des Kreises Gütersloh und die Stadtverwaltung zu benachrichtigen.

STADT VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1, "WITTENGARTEN / RINGALLEE"
(einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17)



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Maßstab: 1:500 Planformat: 89cm x 58cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836

August 2001
Bearb.: Ti
Gez.: Pr