

Bebauungsplan

Nr.: I / B 16

Edingloher Weg

Satzung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr.16 "Edingloher Weg"
der Stadt Brackwede, Kreis 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 - BauO NW - vom 23. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 Abs. 2 BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. 1968 I. S.1237).

I. Art der baulichen Nutzung

1.) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -
Abweichend von § 3 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.) Mischgebiet (Mi) - § 6 BauNVO -

3.) Allgemeines

Die überwiegend 1 bis 1 1/2-geschossige Altbebauung kann zu einer zweigeschossigen Bebauung mit 25° - 30° Dachneigung aufgestockt werden.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Mischgebiet, soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 13.00 m bebaut werden. Ist eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt worden, so kann die über 13.00 m hinausgehende Bebauungstiefe nur eingeschossig bebaut werden.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinie oder Baugrenze festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNEO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO ausnahmsweise im Bauwisch zulässig sind - ausser den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

III. Pkw-Stellplätze in allen Baugebieten (Richtzahlen)

Je Wohnung ist mindestens ein Pkw-Stellplatz anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätzlich ein Stellplatz anzulegen bzw. auszubauen.

Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist für je 50 qm Bruttogeschosßfläche einschl. der Nebenräume mindestens ein Pkw-Stellplatz anzulegen.

Darüberhinaus ist für Schank- und Speisewirtschaften für 5 Gästeplätze und bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes für je 3 Betten mindestens ein Pkw-Stellplatz erforderlich.

Bei nicht störenden Gewerbebetrieben einschl. der Lageräume ist entweder für je 50 qm Bruttogeschosßfläche oder für je 3 Beschäftigte mindestens ein Pkw-Stellplatz auszubauen, wobei die Berechnung des jeweils größten Bedarfs aus den Ermittlungen zugrunde zu legen ist.

IV. Bindungen für Bepflanzungen

Bei der Planung wurde auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen. Dieser Baumbestand ist somit bei der Planungsdurchführung weitgehendst zu erhalten.

Die Bindung für Bepflanzungen besonders in den Sichtfeldern der einmündenden Straßen ist so zu halten, dass die Übersicht gewahrt bleibt.

V. Bindungen zum Schutze des Grundwassers

1. Die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten im Sinne von § 19 a Abs. 2 WHG ist nur in oberirdischen Behältern zulässig.
2. Das Errichten oder Betreiben von Abwassersammelgruben, Abwassersickerschächten bzw. -leitungen ist nicht zulässig.

VI. Gestaltung

1. Kellergaragen sind unzulässig. Desgleichen Rampen für Tiefgaragen in Vorgärten. Ausnahmsweise können Garagen im Keller zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse eine direkte Zufahrt ohne Anordnung einer Rampe gestatten.

Einzelgaragen sind nur im oder am Hauptgebäude zu errichten.

Einzel- und Sammelgaragen erhalten ein Flachdach.

Ist eine gemeinsame Grenzbebauung durch Garagen vorgesehen, so sind Tiefe, Gesimshöhe und Dachneigung der Garagen aufeinander abzustimmen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

2. Dachgestaltung

Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

Dachaufbauten dürfen nicht errichtet werden.

Die Dacheindeckung, ausschl. der Garagen, hat in einer harten Bedachung zu erfolgen.

Farbe: Dunkelbraun bis schwarz.

3. Sockelhöhen

Die im Bebauungsplan angegebenen Sockelhöhen beziehen sich auf OK Erdreich (gewachsener ungestörter Boden).

Bei geneigtem Gelände erfolgt die Festlegung der Sockelhöhe als Mittelmaß zwischen den unterschiedlichen Höhen der Gebäudeecken bei gleichem Fußbodenniveau.

Bei straßenseitiger Bebauung bezieht sich die angegebene Sockelhöhe auf OK der ausgebauten Straßen (Bordsteinhöhe).

4. Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind zusammengefasste Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Soweit möglich, sind die Müllboxen in einer Sammelgarage einzubauen.

5. Straßenbeleuchtung

Die Masten für die Straßenbeleuchtung sind an der Grundstücksgrenze so aufzustellen, dass Geh- und Straßenverkehr nicht behindert werden.

VII. Einfriedigungen

Einfriedigungen bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind unzulässig. Zulässig sind Bepflanzungen sowie bepflanzte Spriegelzäune, bepflanzte Spanndrahtzäune und bepflanzte Drahtzäune.

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Bei Einmündungen in nicht qualifizierte Straßen sind für die Größe der Sichtfelder Katheten von je 20,00 m, in Straßenachse gemessen, zugrunde zu legen.

Bei Einmündungen in qualifizierte Straßen gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder.

VIII. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (Mi)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig.

Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.

Ausser diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster angebracht werden.

Werbeanlagen für Zettel und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,5 qm und einer Höhe von 3 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind unzulässig. Generell dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit für Lichtanlagen keine Signalfarben (rot und grün) verwendet werden.

4. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

IX. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.
2. Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straßenkrone hinausragen, abgetragen werden. Kraftfahrzeuge und sonstige Gegenstände, die die Übersicht behindern, dürfen im Sichtfeld einmündender Straßen nicht aufgestellt werden.

X. Ausnahmen

Ausser den bisher genannten Ausnahmen können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die im folgenden genannten Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch die Planfestsetzungen angestrebte städtebauliche Ordnung sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

1. Abweichungen von der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Hauseinheiten und der festgelegten Höhe der Gebäude im Mischgebiet, wenn die künftige Nutzung aufgrund anderer Gesetze und Vorschriften dies erfordert.
2. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auch ausserhalb der bebaubaren Flächen,
3. Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen,
4. eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese Ausnahmen (Punkt 4) gelten nur für Grundstücke, bei denen die Baulichkeiten in der Katastergrundlage dieses Bebauungsplanes als Bestand eingetragen sind und innerhalb der bebaubaren Flächen liegen.

Desgleichen ist eine Ausnahme auch zulässig bei Baulücken, die zwischen diesen Grundstücken liegen.

XI. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

XII. Aufhebung von Bebauungsplänen

Durch diesen Bebauungsplan wird aufgehoben:

Baugebietsordnung der Stadt Brackwede vom 30.12.1959 für den Bereich dieses Bebauungsplanes.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde BRACKWEDE vom 30.5.1968 aufgestellt worden.

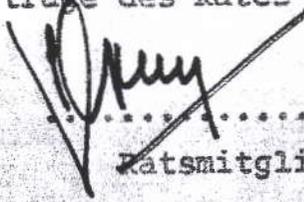
Brackwede, den 25.6.1970

Im Auftrage des Rates der Stadt:


.....

Bürgermeister




.....

Ratsmitglied


.....

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) in der Zeit

vom 10. 7. bis 11. 8. 1970

ausgelegen.

Brackwede, den 8.9.1970


.....

Stadtdirektor



Dieser Plan ist gem. § 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 Stadtvertretung am 22.4.1971 beschlossen worden.

.....BRACKWEDE....., den 23.4.1971

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

i. V. Bürgermeister

Ratsmitglied



[Handwritten signature]
Schriftführer

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) mit Verfügung vom 3.1.72 genehmigt worden.

Detmold, den 3.1.72

Az.: 34.51.21 10.11.03/Ri. 47 Der Regierungspräsident

I.A.



[Handwritten signature]

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung

vom

bis

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab öffentlich aus.

....., den

.....
Staddirektor / Bürgermeister

S a t z u n g

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Edingloher Weg" der Stadt Brackwede

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Aug. 1969 (GV NW S. 656, SGV NW 2020) sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBI. I S. 1237 mit Berichtigung BGBI. 1969 I S. 11) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. Nov. 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 481 der Verbindungslinie des nordöstlichen Punktes des Flurstücks 481 mit dem nordwestlichsten Punkt des Flurstücks 482, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 482, 480, 219, 222, 457, 458 und 301. Alle Flurstücke liegen in der Flur 18,
- im Osten: durch die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 301 und 458, weiter durch die nördliche Begrenzungslinie der Ummelner Straße vom südöstlichsten Punkt des Flurstücks 458 bis zu einem 40,00 m vom südöstlichsten Stein des Flurstücks 306 gelegenen Punkt, von dort aus über die Ummelner Straße hinweg zum nördlichsten Punkt des Flurstücks 638. Alle Flurstücke liegen in der Flur 18,
- im Süden: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 639 und 634 der Verbindungslinie des südlichsten Steines des Flurstücks 634 mit dem südlichsten Stein des Flurstücks 359, entlang der südwestlichsten Grenze des Flurstücks 359, weiter entlang der Stadtgrenze Brackwede bis zur westlichen Begrenzungslinie. Alle Flurstücke liegen in der Flur 18,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 481, 363, 138 und 139 der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 139 über die Ummelner Straße hinweg bis zur Stadtgrenze Brackwede. Alle Flurstücke liegen in der Flur 18,

wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

Verbindlich sind die im Plan dargestellten Grenzen.