

# Bebauungsplan

Nr.: I / B 24

Am Amtsweg

Satzung

Textliche Festsetzungen

1-b24.text. pdf

Bebauungsplan Nr. 24 "Am Amtsweg" 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 - Landesbau-  
ordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 in Ver-  
bindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-  
baugesetzes vom 29. 11. 1960 in der Fassung vom 21. April 1970  
(GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9(2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungs-  
verordnung - BauNVO -) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

I. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauNVO ist die Aufstellung von Eigen-  
verbrauchertankanlagen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Allgemeines

Bei mehrgeschossiger Grundstücksbebauung (mehr als 3 Wohnungen  
pro Gebäude) sind innerhalb der privaten nicht bebaubaren Flächen  
im Rahmen der BauO NW ungrüne Kinderspielplätze anzulegen.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen  
festgelegt.

Unter Hinweis auf § 23(2) BauNVO wird gestattet, daß zwischen  
unterschiedlichen Geschosshöhenbereichen die inneren Baugrenzen  
bis zu 3,00 m nach jeder Seite überschritten werden können.

Durch die nur nachrichtlich dargestellten Baukörperdarstellungen  
sind die Richtungen der äußeren Baukörperbegrenzungen verbindlich  
festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach  
§ 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwisch zulässig sind, außer den der  
Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht  
überbaubaren Fläche unzulässig.

### III. Gestaltung

#### 1.) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu  $\frac{2}{3}$  als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei die gärtnerisch gestalteten Dachterrassen mit angerechnet werden können.

Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß vor jeder Erdgeschoßwohnung der mehrgeschossigen Gebäude ein Wohnhof bis zu  $75 \text{ m}^2$  Grundfläche durch Wände bis zu  $2,0 \text{ m}$  Höhe abgeteilt wird, wenn die restlichen allgemein genutzten Freiflächen eine ausreichende Größe erhalten und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedigungen sind bei Mehrfamilienhäusern und den Eingangsseiten von Reiheneigenheimen unzulässig. Im übrigen dürfen Eigenheimgrundstücke und Spielplätze mit offenen Einfriedigungen ohne Sockel bis zu  $0,80 \text{ m}$  Höhe eingefriedet werden. Bei Gartenhofhäusern in Gruppenbauweise sind bis zu  $2,50 \text{ m}$  hohe Einfriedigungen auch massiv zulässig.

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 Sichtfelder von je  $20,00 \text{ m}$  Größe, in Straßenachse gemessen, zugrunde zu legen.

#### 2.) Garagen und Pkw-Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen wird ein Vollgeschoß nicht auf die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, wenn es als Gemeinschaftsgarage genutzt wird.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberflächen werden ebenfalls nicht auf die Grund- und Geschoßflächenzahl angerechnet.

Mit Rücksicht auf eine großzügige Gestaltung der Außenanlagen der Freiräume werden Rampen als Zwangung zu Tiefgaragen nur ausnahmsweise zugelassen.

Einzelgaragen sind nur im Hauptgebäude oder in baulicher Verbindung mit demselben zu errichten.

Einzel- und Sammelgaragen erhalten ein Flachdach. Zusammengefaßte Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (vor allem Materialwahl, Gesimsausbildung und Dachneigung) aufeinander abzustimmen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

Um eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ausnutzung bei gleichzeitiger Erhaltung grüner Freiräume zu erzielen, müssen mindestens  $\frac{2}{3}$  des Pkw-Stellplatzbedarfs bei der mehr als 2-geschossigen Bebauung in Tiefgaragen oder Garagengeschosse untergebracht werden. Ihre Dachflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, zu begrünen (Rasen, Sträucher, etc.).

### 3.) Dachgestaltung

Dachaufbauten bei geneigten Dachflächen sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig und dürfen maximal  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge betragen.

Die geneigten Dachflächen müssen eine dunkelbraune bis schwarze Pfanneneindeckung erhalten.

### 4.) Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 60 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

### 5.) Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind an der Straße, zusammengefaßt in Gruppen oder in Verbindung mit baulichen Anlagen Müllboxenanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgarage einzubauen.

### 6.) Straßenbeleuchtung

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

## V. Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm je Stätte der Leistung sind flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind ausnahmsweise auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

Einzelne Zettel- und Bogenanschläge sind nur bei den Stätten der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.

## VI. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1.) Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straßenkante hinausragen, abgetragen werden.

Fahrzeuge und sonstige Gegenstände, die die Übersicht behindern, dürfen im Sichtfeld einmündender Straßen nicht aufgestellt werden.

VII. 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 die durch die Planfestsetzungen angestrebte städtebauliche Ordnung - auch im Hinblick auf den vorhandenen Bestand - nicht beeinträchtigt werden:

- 1.) Abweichungen von den Festsetzungen der Fußbodenhöhe der untersten Vollgeschosse,
- 2.) eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung und Drenpelhöhe der Gebäude, der festgelegten Firstrichtung, dem Material und der Farbe der Dacheindeckung,
- 3.) Abweichung von der Art und Höhe der Einfriedigungen,
- 4.) ausnahmsweise wird die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen,
- 5.) Abweichungen in der Größe und Anordnung von Vorbeanlagen.

Aufgr  
S. 34  
rhein-  
1969  
nung  
richti  
Land  
Bekann  
Verord  
1960  
S. 299

Für das

VIII. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die aufgrund des § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in der Fassung vom 11. 4. 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW in Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

wird ei  
Verbind.

IX. Aufhebung von Bebauungsplänen

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen der Verordnung über die Regelung der Bebauung und Baugestaltung im Gebiet der Stadt Brackwede vom 30. 12. 1959 aufgehoben.

Der Beba  
1 Plan  
1  
1 Festle  
1 Text 2  
1 Flurst  
1 Begrün

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGM I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brackwede vom 4. Nov. 1971 aufgestellt worden.

Der Beba  
Text fos  
1. das B  
a) die  
Nu  
b) die  
nic  
die

Brackwede, den 5. Nov. 1971

Im Auftrage  
des Rates der Stad

.....  
Bürgermeister



.....  
Bürgermeister

.....  
Rat

## Satzung

### über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Amtsweg" der Stadt Brackwede

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656, SGV NW 2020) sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. IS. 1237 mit Berichtigung BGBl. 1969 IS.11) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 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 südliche Begrenzungslinie der Niederstraße;
- im Westen: durch die östliche Begrenzung der Sauerlandstraße;
- im Süden: durch die nördliche Begrenzungslinie des Amtsweges;
- im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie des Amtsweges;

wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt. Verbindlich ist die im Plan dargestellte Begrenzungslinie.

#### § 2

##### Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Plan (städtebaulicher Plan) im Maßstab 1:1000
- 1 Festlegungsriß im Maßstab 1:1000
- 1 Text zum Bebauungsplan
- 1 Flurstücks- und Eigentümerverzeichnis
- 1 Begründung

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;

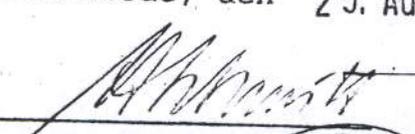
- c) die Höhenlage der baulichen Anlagen;
  - d) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken;
  - e) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen.
2. die Verkehrsflächen;
  3. die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
  4. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
  5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
  6. die Bindung und Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;
  7. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warmanautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.1.1970;
  8. die bauliche Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhen der Einfriedigungen gemäß § 103 (3) BauONW.

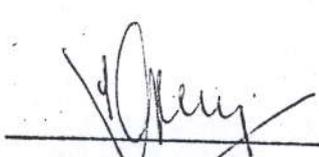
### § 3

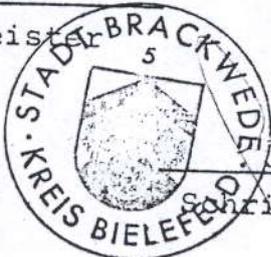
#### Inkrafttreten

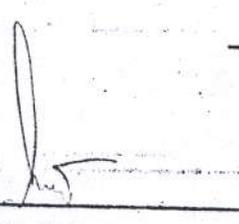
Die Satzung ( Bebauungsplan ) wird gem. § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Brackwede, den 25. Aug. 1972

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied



  
Schriftführer

Genehmigt:

Detmold, den

Az.: 34.30

Der Regierungspräsident  
i.A.

Die Genehmigung ist bekanntgemacht am:

Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt ab:

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 von ~~25. Mai 1972~~ 25. April 1972 ..... bis ..26. Mai 1972..... ausgelegt.

Brackwede, den 27. Mai 1972



*enerditzky*  
Stadtdirektor

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656/SVG NW 2020) von der Stadtvertretung als Satzung am .....24. Aug. 1972..... beschlossen worden.

Brackwede, den 25. Aug. 1972

*W. Brackwede*  
Bürgermeister



*[Signature]*  
Schriftführer

*[Signature]*  
Ratmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung von .....27. 11. 72..... genehmigt worden.

Detmold, den 27. 11. 72  
Az.: 34.30.11-03/1352



Der Regierungspräsident  
im Auftrag:

*[Signature]*

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ..... am 14. Dez. 1972.....

..... öffentlich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab ..... 14. Dez. 1972..... öffentlich aus.

Brackwede, den 15. Dez. 1972



*enerditzky*  
Stadtdirektor