

Bebauungsplan

Nr. II/J 1

„Auf der Word-Süd“

Jöllenberg

Satzung

Text

Nutzungsabläufe für Ursprungsplan

R 4685 00 m

H 5771 573 m

GEMEINDE JÖLLENBECK

BEBAUUNGSPLAN NR.1

„AUF DER WORD-SÜD“

MASSTAB 1 : 1000

2-J1



*Nutzungsplan
Anlage zum Offenlegungsex.*

Nutzungsabläufe für Ursprungsplan

FESTSETZUNGEN NACH § 9/1 B Bau G

GEPLANTE GEBÄUDE DIE EINGETRAGENE FÜRSTRICHUNG IST VERBINDLICH	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUGESTALTUNG NACH § 103 Bau ONW						WEITERE FESTSETZUNGEN	
	HOCHSTGRENZE	ZWINGEND			DACHNEIGUNG	SOCKELHOHE max	GEBÄUDEH V OK. KELL DECKE BIS TRAUFE		DREMPELHOHE max	GEBÄUDEBREITE		DACHAUFBAUTEN
	Z	(Z)					GRZ	(GFZ)				
	II	(II)	04	(04)	28°	050	550	300	030	1200	/	SATTELDACH
		(III)	03	(09)	28°	100	825	/	030	1300	/	SATTELDACH
		(IV)	03	(10)	28°	100	1100	/	030	1300	/	SATTELDACH
	SAMMELGARAGEN				-5°	/	275	/	/	/	/	FLACHDACH
	KLEINGARAGEN				-5°	/	275	/	/	/	/	NUR IM ODER AM HAUPTGEBÄUDE

H 5771 285 m

R 4682 96 m

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf der Word-Süd
der Gemeinde Jöllenbeck, Landkreis Bielefeld"

Aufgrund der §§ 2, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW S. 167) sowie der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 * (BGBl. I S. 1237) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (SGV NW S. 231), des § 9 (2) BBauG und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW- vom 25. Juni 1962 (SGV NW S. 232) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1 * *

Geltungsbereich

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

Im Süden: von der Schildescher Straße

Im Westen

und Norden: von der Straße "Am Waldschlößchen" (nördliche Seite der Wegeflurstücke 636, 878, 876, 883, 411, 420, 424, 353 in der Flur 6 und 302 in der Flur 9

Im Osten: von der Westgrenze der Flurstücke 153, 217, 368 sowie der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 235 in der Flur 9

wird ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG beschlossen.

§ 2

Planstandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 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 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
 - f) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,

* nur für den Bereich
der 2. Änderung ist
BauNVO 1990
anzuwenden! Stadt 10/201

** Geltungsbereich durch
1. Änderung neu gezeichnet!
Stadt 10/2013

2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung,
3. die Verkehrsflächen,
4. der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
5. die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Bindungen für Pflanzungen (z.B. in den Sichtdreiecken der einmündenden Straßen),
8. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 (1) 1 BauO NW,
9. die bauliche Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen gemäß § 103 (1) 3 BauO NW.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Jöllenbeck, 3. Nov. 1969



Bürgermeister



Ratmitglied



Schriftführer

Genehmigt:
Der Regierungspräsident
Detmold, den

Az. 34.30.11/-

Die Genehmigung ist bekanntgemacht am:

Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt

Zimmer:

ab

Bebauungsplan Nr. 1 "Auf der Word-Süd"
der Gemeinde Jöllenbeck, Krs. 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 (BauONW) vom 23. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).*

I. Art der baulichen Nutzung **s. Satzungstext ^{1968**} ** BauNVO '30 nur für Bereiche der 2. Änderung!*
S. Stadt 10/2013

1. Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Eigenverbrauchertankanlagen und der Verkauf von Waren (Getränken) aus Wohnungen ist nicht zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -

3. Fläche für den Gemeinbedarf

Die ausgewiesenen Flächen sind für kirchliche Belange an der Schillerstraße und für die Errichtung einer Volksschule an der Straße "Am Waldschlößchen" vorgesehen.

4. Allgemeines

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, ~~sowie 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 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauONW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind - außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

► Maß der baul. Nutzung
→ siehe unterschiedl. Nutzungs-
kategorien für Ursprungsplan
1. And. +
2. And.

S. Stadt 10/2013

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 m² Bruttogeschoßfläche einschließlich der Nebenräume mindestens ein Pkw-Stellplatz anzulegen.

Darüber hinaus 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 einschließlich der Lagerräume ist entweder für je 50 m² Bruttogeschoßfläche 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

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

V. 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 Garagenaufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

2. Dachgestaltung

Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

Dachaufbauten dürfen nicht errichtet werden.

Die Dacheindeckung, ausschließlich 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.

4. Müllboxen

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

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgarage einzubauen.

5. Straßenbeleuchtung

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

VI. Einfriedigungen

Einfriedigungen bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind unzulässig. Zulässig sind Bepflanzungen sowie bepflanzte Spriegelzäune, bepflanzte Spanndrahtzäune und bepflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 50 cm an Nachbargrenzen. Bei Gartenhofhäusern in Gruppenbauweise sind 1,80 m hohe massive Einfriedigungen 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 für die Größe der Sichtfelder Katheden von je 20,00 m, in Straßenachse gemessen, zugrunde zu legen.

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

VII. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen im Reinen Wohngebiet (WR)

Hinweisschilder bis zu einer Größe von $0,3 \text{ m}^2$ sind an jeder Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig.

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

Zettel und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von $1,00 \text{ m}^2$ und einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von $1,5 \text{ m}^2$ 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 $0,3 \text{ m}^2$, entsprechend

VII/1 angebracht werden.

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschlage sind bis zu einer Größe von 1,5 m² und einer Höhe von 3,00 m zugelasse

3. Werbeanlagen in allen Baugebieten.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind in allen Baugebieten unzulässig. Generell dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit für Lichtenanlagen 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.

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

1. ~~Erschlieungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind:~~

~~alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und alle öffentlichen Verbindungswege.~~
Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschlieungswege anzusehen.

2. Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straenkronen hinausragen, abgetragen werden. Kraftfahrzeuge und sonstige Gegenstände, die die Übersicht behindern, dürfen im Sichtfeld einmündender Straßen nicht aufgestellt werden.

3. Ausführung

Die Straßen erhalten eine Asphaltdecke, die Abgrenzung der Fahrbahn erfolgt mit Betonpflasterrinne und Betonbordsteinen.

Die Gehwege werden mit Betonplatten belegt oder mit einer Schwarzdecke versehen.

Die Straßenentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen.

Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaufsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu sind zu verkabeln.

Die privaten Zuwegungen der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind dem öffentlichen Fußgängerverkehr offen zu halten.

IX. 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 sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

1. Abweichungen von der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Hauseinheiten,
2. die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 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.

X. 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 Ordnungswidrigkeit geahndet.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Jöllenneck vom *6. Juni 1963* aufgestellt worden.

Jöllenneck, den *26. Aug. 1968*.

Im Auftrage des Rates
der Gemeinde:

Griller

Bürgermeister

Wilmanns

Ratsmitglied

Wone

Schriftführer

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 vom *11. November 1968* bis *11. Dezember 1968* ausgelegen.

Jöllenneck, den *11. Dez. 1968*



Johann

Amtsdirektor/Bürgermeister

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 vom 28. Oktober 1952 - GS. NW. S. 167 - von der Gemeindevertretung am 3. November 1969 beschlossen worden.

Jöllenberg, den 11. Dezember 1969

Kraemer
Bürgermeister

Womms
Schriftführer

Gripelmann
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 14. SEP. 1970 genehmigt worden.

Detmold, den 14. SEP. 1970
Az.: 34.59.24

24. 11. 03/7. 28

Der Regierungspräsident

I. A.

Quitel



Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung vom am 3. 10. 1970 bis

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 7. 10. 1970 öffentlich aus.

Jöllenberg, den 20. 10. 1970



Jimmann
Amtsdirektor/Bürgermeister