

Bebauungsplan

Nr. II/J/3

„Am Pfarrholz“
Beckendorfstraße (ehemals Wertherstraße),
Steinbachstraße, Waldstraße, Breede (ehemals
Brede) Am Pfarrholz, Weinbrennerstraße (ehemals
Waterfuhr)

Jöllenneck

Satzung

Text

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Pfarrholz" der Gemeinde Jöllenbeck, Kreis Bielefeld

Aufgrund der §§ 2,10 und 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I § 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. 231), des § 9.2 BBauG und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-BauONW- vom 25. Juni 1962 (SGV. NW. S. 252), wird folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: Von der Wertherstrasse,

Im Osten: Von der Westgrenze der Flurstücke Nr. 551, 552, 553, 554, der West- und Südgrenze des Flurstückes Nr. 67, der Südgrenze des Flurstückes Nr. 68 und der Bielefelder Strasse,

Im Süden: Von der Waldstrasse,

Im Westen: Von der Brede, dem Weg "Am Pfarrholz" (Nordgrenze des Flurstückes 157) und der Waterfuhr,

Alle Flurstücke liegen in der Flur 4 der Gemarkung Jöllenbeck, wird ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG beschlossen.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Plan mit Festlegungsriß i. M. 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 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung,
3. die Verkehrsflächen,
4. den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschliessungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
7. die Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,
8. besondere Anforderungen an die äussere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (§ 103 Ziffer 1 Abs. 3 BauONW).

§ 3

Inkrafttreten

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

Jöllenebeck, den 9. Sept. 1969


Bürgermeister


Schriftführer


Ratsmitglied

Genehmigt:
Der Regierungspräsident
Detmold, den

Az.: 34.30.11/-

Die Genehmigung ist bekanntgemacht vom
bis

Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt:

Bebauungsplan Nr. 3 "am Pfarrholz"
der Gemeinde Jöllenbeck, 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 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur
Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 und des § 9 (2) BBauG, Ver-
ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - Bau-
nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I, S. 429).
26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237)

I. Art der baulichen Nutzung

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

(siehe Satzung S.1)

Schadt 27.01.2014

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

Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betrie-
be des Beherbergungsgewerbes,

die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Eigenverbrau-
chertankanlagen und der Verkauf von Waren (z. B. Getränken)
aus Wohnungen.

Je Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen, bei
Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätzlich ein
PKW-Einstellplatz (Besucherparkplatz) nachzuweisen.

2) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 Bau NVO -

Der Nachweis der Zahl der notwendigen PKW-Einstellplätze
hat für Wohnungen entsprechend I.1. (WR) zu erfolgen.

Für Läden, Schank- u. Speisewirtschaften u. Betriebe des
Beherbergungsgewerbes ist für je 50 qm Brutto-Geschoßfläche
einschließlich der Nebenräume ein PKW-Einstellplatz nachzu-
weisen,

darüberhinaus für Schank- u. Speisewirtschaften ist für 5
Gästeplätze und bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes für
je 3 Betten ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen.

Für nichtstörende Gewerbebetriebe einschl. der Lagerräume
ist entweder für je 50 qm Bruttogeschoßfläche oder für je
3 Beschäftigte der Nachweis über einen PKW-Einstellplatz zu
erbringen, wobei die Berechnung des jeweils größten Bedarfs
aus den Ermittlungen zugrunde zu legen ist.

3) Fläche für den Gemeinbedarf (vorhandener Kindergarten).

gestrichen
gemäß
Verfügung
des Herrn
Regierungs-
präsidenten
v. 14.9.70

II. Gestaltung

Die Dacheindeckung, ausschließlich der Garagen und Flachbauten, hat in einer harten Bedachung zu erfolgen; Farbe: dunkelbraun bis schwarz.

Bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind zusammengefaßte Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen. Soweit möglich, sind diese Müllboxen in die Sammelgaragen einzubauen.

Die Sammelgaragen erhalten ein Flachdach.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

Die Sammelgaragen sind um mindestens 1,20 m - gemessen von der angrenzenden Oberkante der Straßenhöhe - abzusenken.

III. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des BBAuG sind:

- a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
- b) die öffentlichen Verbindungswege.

Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.

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 Straßentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen. Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaußsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu werden verkabelt.

Die privaten Zuwegungen der Miethäuser und Reiheneigenheime sind dem allgemeinen Fußgängerverkehr offenzuhalten.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwuch zulässig sind - außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen (z. B. Telefonhäuschen) - sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

V. Einfriedigungen und Vorgärten

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind nicht zulässig. Zulässig sind bepflanzte Spriegelzäune und bepflanzte Drahtzäune. Einfriedigungen bei Mehrfamilienhäusern sind nicht zulässig.

Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen innerhalb von Sichtfeldern, welche mehr als 70 cm über die Straßenkante hinausragen, abgetragen werden.

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Für die Größe der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Katheten von je 20,00 m - in Straßennachse gemessen - bei Einmündungen in nichtqualifizierte Straßen zugrunde zu legen. Bei Einmündungen in qualifizierte Straßen sind die Sichtfelder in Plan eingetragen worden.

VI. Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

a) Werbeanlagen in Reinen Wohngebieten (WR)

Hinweisschilder bis zu 0,3 qm Größe sind an jeder Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erstöckungsfenster zulässig. Entsprechende Hinweisschilder sind als Ausnahme auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

Zettel- und Bogenanschlätze sind von 1,00 qm und einer Gesamthöhe von 1,50 qm zulässig.

b) Werbeanlagen in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

In Allgemeinen Wohngebieten sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,50 qm und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen als Beschriftung und Lichtwerbung ausnahmsweise zulässig. Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis 0,3 qm Größe - entsprechend IV.a) - angebracht werden.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind unzulässig.

c) Zeitlich begrenzt:

Werbeanlagen in allen Baugebieten.

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.

Diese Festlegungen sind auch für genehmigungs- und anzeigensfreie Werbeanlagen anzuwenden.

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 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.

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

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

.....

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

Jölllenbeck, 20.1.1970

Im Auftrage des Rates
der Gemeinde Jölllenbeck:

Pilger
Bürgermeister

Wone
Schriftführer

Wilmann
Ratsmitglied

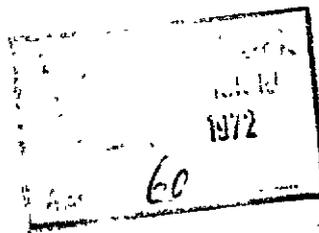
Kreis Bielefeld
Der Oberkreisdirektor
- Kreisplanungsamt -
Az.: 610-04/03-26

Bielefeld, den 28. Sept. 1972 Sch/Gü.

Urschriftlich

dem Herrn
Amtdirektor

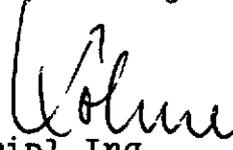
in J ö l l e n b e c k



weitergeleitet.

Nach Unterschriftsleistung bitte ich um Rückgabe der 3. Ausfertigung
und um 2 Durchschriften der Bekanntmachung zur Vervollständigung
der Unterlagen bei Regierung und Kreis.

Im Auftrage:


Dipl. Ing.