

# Bebauungsplan

## Nr. II / K1

### Gottesberg

begrenzt durch die Straße Am Gottesberg im Norden  
und Osten, sowie die Straße Am Petersberg im Süden

Dornberg

Satzung

Text

Bebauungsplan Nr. 1  
der Gemeinde Kirchdornberg Landkreis Bielefeld

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. 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 (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).

1. Art der baulichen Nutzung

1.) keines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Abweichend von § 3 Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Eigenverbrauchertankanlagen und der Verkauf von Getränken aus Wohnungen ist im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Je Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen.

2.) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962.

Grundflächenzahl max. 0,4, Geschossflächenzahl max. 0,7. Für nichtstörende Gewerbebetriebe einschl. der Lagerräume ist für je 60 qm Bruttogeschossfläche ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen. Je Wohnung ist ein weiterer PKW-Einstellplatz anzulegen. Für den im Mischgebiet vorhandenen Handwerksbetrieb Fischlerei Spiekorkötter werden mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung besondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, die in den Baugesuchsunterlagen ausdrücklich nachzuweisen und mit den Forderungen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes in Übereinstimmung zu bringen sind.

3.) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 BauNVO ist je Wohneinheit ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen. Für Läden, Schank- u. Speisewirtschaften einschl. Lagerräume ist für je 60 qm Bruttogeschossfläche ein PKW-Einstellplatz nachzuweisen.

geändert  
gemäß  
Ratsbeschluss  
v. 16.5.1967  
Neue Fassung



## II. Gestaltung und Garagen

Die an der Planstraße 10 östlich gelegenen Winkelhäuser sollen an der Straßenseite ein- und an der Hangseite zweigeschossig errichtet werden.

Die im Festlegungsriß festgelegten Gebäudehöhen, bezogen auf Oberkante fertiger Straßenkrone, dürfen nicht überschritten werden.

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

Bei den Mehrfamilienhäusern sind zusammengefaßte Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Garagen nur als Keller- bzw. Unterflurgarage zulässig. Für die Einfahrten sind die topographischen Gegebenheiten zu beachten. Geländeeinschnitte bei den Rampen sind weitgehend zu vermeiden.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

## III. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes 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 Straßenentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen. Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaufsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu werden verkabelt.

Die privaten Zuwegungen der Mehrfamilienhäuser 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 außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen (z. B. Telefonhäuschen) sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## V. Einfriedigungen und Vorgärten

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind nicht zulässig. Zulässig sind bepflanzte Spriegelzäune und bepflanzte Drahtzäune. Einfriedigungen bei Mehrfamilienhäusern sind nicht zulässig. Alle Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind nur als Spanndrahtzäune bis 50 cm Höhe und Bepflanzungen zulässig.

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

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

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Die Größe der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind in dem Plan eingetragen worden.

VI Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

1.) Begriffsbestimmung

- a) Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Dazu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und sonstige Flächen, die für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmt sind.
- b) Ebenfalls als Werbeanlagen gelten Warenautomaten, die über den Verkauf von Waren hinaus durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung und Anpreisung dienen.
- c) Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen anzuwenden.

2.) Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

a) Werbeanlagen in reinen Wohngebieten (WR)

In reinen Wohngebieten ist die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Reklame- und Hinweisschildern von Waren jeglicher Art sowie der Verkauf von Waren (z.B. Getränken) aus Wohnungen nicht zulässig.

Handwritten marks on the left margin, including a large bracket and some illegible characters.

Ausnahmsweise sind Hinweisschilder bis zu 0,3 qm Größe als Hinweis auf Berufe flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig. Entsprechende Hinweisschilder sind als Ausnahme auch dann an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

b) Werbeanlagen im Mischgebiet *und allgemeinen Wohngebiet.*

An der Leistungsstätte sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Brüstungen 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 ist für jede Stätte der Leistungen ein Hinweisschild bis 0,3 qm Größe zulässig. Die Anbringung richtet sich nach Abschnitt VI 2.) a).

Werbeanlagen für Zettel und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,5 qm und einer Gesamthöhe von 3,00 m zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht 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.

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 Einzelfalle 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 Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- 3.) Eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung, wenn diese aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen zweckmäßig ist,
- 4.) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten Grundstücken oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist,
- 5.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO,
- 6.) Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kirchdornberg vom *24. Febr. 1967* aufgestellt worden.

Im Auftrage des Rates  
der Gemeinde:

Kirchdornberg, den *24. Febr. 1967*.

*Hahnberg*  
Bürgermeister

*Wieland*  
Ratsmitglied



*Heine*  
Kirchführer

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 30. März 1967 bis 2. Mai 1967 ausgelegt.

Kirchdornberg, den 3. Mai 1967



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister -  
Stellvertreter

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 10. Mai 1967 beschlossen worden.

Kirchdornberg, den 17. Mai 1967

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister - Stellvertreter

*[Handwritten Signature]*  
Ratsmitglied

*[Handwritten Signature]*  
Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) mit Verfügung vom 11. SER 1967 genehmigt worden.

Detmold, den 11. SER 1967  
Az.34.51.21

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 13. 11. 1967 bis 30. 11. 1967 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 13. 11. 1967 öffentlich aus.

Kirchdornberg, den 10. 11. 1967

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister  
Stellvertreter