

Bebauungsplan

Nr. II / T2

„Siemensstraße / Rehwinkel“

„Homanns Weg im Norden, Jöllenbecker Straße (ehemals: Bielefelder Straße) im Osten, Theesener Heide (ehemals: Poststraße) im Süden, Straße Köckerwald (ehemals: Rehwinkel) im Westen“

Jöllenbeck-OT Theesen

Satzung

Text

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 2 "Siemensstrasse/Rehwinkel" der Gemeinde Theesen, Landkreis 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 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).

I. Art der baulichen Nutzung

1.) Reines Wohngebiet (WR)

Abweichend von § 3 Abs. 3 der 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.

Je Wohnung ist ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

2.) Allgemeines Wohngebiet

Für Läden, nicht störende Gewerbebetriebe einschliesslich Lagerräume ist für je 60 qm Bruttogeschossfläche ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

Je Wohnung ist ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

3.) Fläche für den Gemeinbedarf

Diese Fläche ist bereits im Eigentum der Neuapostolischen Kirchengemeinde und mit einem Gemeindehaus bebaut.

II. Gestaltung

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

Bei den Kettenhäusern 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.

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 die als private Wohnerschliessungswege anzusehen.

Ausführung: Die Strassen erhalten eine Asphaltdecke. Die Abgrenzungen der Fahrbahnen erfolgen 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 zu den Kettenhäusern 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 BauONW ausnahmsweise im Bauwisch 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 60 cm nicht überschreiten.

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

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

Um die Übersicht an den Strasseneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen 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 teilweise im Plan eingetragen worden. Bei den

Strasseneinmündungen, deren Sichtwinkel im Plan nicht eingetragen wurden, sind Katheten von je 20,0 m in Strassenachse gemessen, zugrunde zu legen.

VI. Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen anzuwenden.

Besondere Anforderungen an die äussere Gestaltung von Werbeanlagen

a) Werbeanlagen in reinen Wohngebieten (WR)

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

b) Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten (WA)

In allgemeinen Wohngebieten sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Grösse von 1,5 qm und 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 Leistung 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 3,0 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

c) Zeitlich begrenzt: Werbeanlagen in allgen 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:

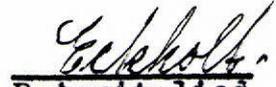
- 1.) Abweichungen von der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Hauseinheiten;
- 2.) Die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,

- 3.) Eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen zweckmässig ist;
- 4.) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei Grundstücken oder unmittelbar im Anschluss an bebaute Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, 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 Theesen vom 27. 7. 1965 und 23. 2. 1966 aufgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Gemeinde:

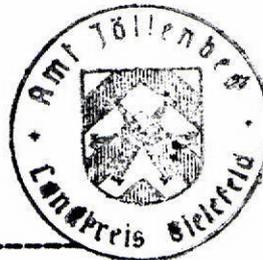

Bürgermeister


Ratsmitglied

Theesen, den 10. Juli 1968

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 29. November 1967 bis 29. Dezember 1967 ausgelegen.

Theesen, den 10. Juli 1968




Gemeindedirektor

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 5. Juni 1967 beschlossen worden.

Theesen, den 10. Juli 1968


Bürgermeister

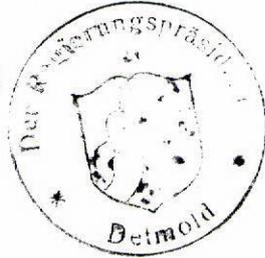

Finow
Schriftführer


Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - mit Verfügung vom 14. Okt. 1968 genehmigt worden.

Detmold, den

34.30.11-03/T6



Der Regierungspräsident
i.A.:

Fußker

Gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung vom 7. Nov. 1968 bis 23. Nov. 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 27. Nov. 1968 öffentlich aus.

Theesen, den 2. Jan. 1969

J. J. J.
Gemeindedirektor

FESTSETZUNGEN (NACH § 9/1 DES B Bau.G)											
GEPLANTE GEBÄUDE DIE EINGETRAGENE FÜRSTRICHUNG IST VERBINDLICH	ZAHLE DER VOLLEGSCH ALS HOCHSTGRENZE ZAHLE D. VOLLEGSCH. IST ZWINGEND	GRZ	GRUNDFLÄCH. ZAHLE	GESCHLOSSFL. ZAHLE	BAUGESTALTUNG (§ 103 Bau ÖNW)						
					HÖHE D. HAUPTGEB.	HÖHE D. NEBENGEB.	HÖHE D. DREMPELS	DACHAUFBAUTEN	GEBAUDEBREITE	DACHNEIGUNG	WEITERE FESTSETZUNGEN: GEBÄUDEHÖHE VON OK KELLERDECKE BIS TRAUFE MAXIMAL.
	II	II	0.4	0.4	3.00	2.80	-	NEIN	-	-5°	SOCKELHÖHE 0.50 m ÜB. OK STRASSE MAX.
	II	II	0.4	0.7	5.50	3.00	0.30	NEIN	12.00	30°	
	SAMMELGARAGEN				2.80	-	-	-	-	-5°	

ÜBERBAUBARE FLÄCHE		NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE	
	IM REINEN WOHNGEBIET		VERKEHRSFLÄCHE
	IM ALLGEM. WOHNGEBIET		
	IN DER GEMEINBEDARFSFLÄCHE (NEUAPOST. KIRCHE)		

GRENZEN		BAUWEISE	
	PLANGEBIETSGRENZE		OFFENE BAUWEISE
	BAUGEBIETSGRENZE		NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	BAULINIE		
	BAUGRENZE		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		

VERSORGUNGSANLAGEN		PLANZEICHEN	
	MISCHWASSERKANAL		

NACHRICHTLICHE ANGABEN		AUFHEBUNGEN	
	SICHTWINKEL		
	HÖHENSCHICHTLINIE		

ERLÄUTERUNGEN		GEBÄUDE BESTAND	
	GEMARKUNGSGRENZE		NEUAPOSTOLISCHE KIRCHE
	FLURSTÜCKSGRENZE		VORHAND. BEBAUUNG M. HAUS-NR.
	GEPLANTE FLURSTÜCKSTEILUNG		
	ABSCHLUSSMAUER		
	BACHLAUF		

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLEGUNG	
	GEÄNDERT GEMÄSS RATSBE- SCHLUSS VOM 25. 3. 1968
	MIT DEN BESCHLOSSENEN ÄNDERUNGEN LAUT RATS BESCHLUSS VOM

H 5768 999 m

UNG DES

R 4668 57 m