

# Bebauungsplan

## Nr. II/V5

„Blackenfeld-Nord“  
Erbsenbrink, Blackenfeld, Am Blackenhof,  
Möhrenkamp

Jöllenneck

Satzung

Text

## S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Blackenfeld-Nord" der Gemeinde Vilsendorf, Kreis Bielefeld

---

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes 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) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 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: von der Südgrenze des Flurstückes 32 in der Flur 2,

im Osten: von der Westgrenze der Flurstücke 44 und 45 in der Flur 2,

im Süden: von der Straße "Blackenfeld" (K 5725),

im Westen: von der Straße "Am Blackenhof" (Flurstücke 135 und 160 in der Flur 2), der Ostgrenze des Flurstückes 173, der Süd- und Ostgrenze des Flurstückes 174 und der Ostgrenze des Flurstückes 52 in der Flur 2.

wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

### § 2

#### Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Plan i.M. 1: 1000
- 1 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 Flächen für die Landwirtschaft- und für die Forstwirtschaft;
  6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
  7. die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
  8. die Bindungen für Bepflanzungen;
  9. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten 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.

### § 3

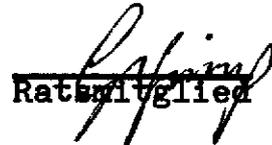
#### Inkrafttreten

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

Vilsendorf, 4. Mai 1972

  
Bürgermeister

  
Schriftführer

  
Ratsmitglied

Genehmigt:  
Der Regierungspräsident  
Detmold, den \_\_\_\_\_  
Az.: 34.30

Die Genehmigung ist bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt ab \_\_\_\_\_

Bebauungsplan Nr. 5 "Blackenfeld-Nord"  
der Gemeinde Vilsendorf, Kreis Bielefeld

Text

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960  
(BGBl. I S. 341),

§ 103 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -  
vom 25.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW  
S. 96) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung  
des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 in der Fassung vom 21. April  
1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (2) BBauG, Verord-  
nung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung  
- 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 sind auch ausnahms-  
weise nicht zugelassen:

Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Aufstellung von Automaten jeglicher Art,  
Eigenverbrauchertankanlagen und der Verkauf von Waren  
(z.B. Getränken) aus Wohnungen sind unzulässig.

b) Allgemeines Wohngebiet - (WA) § 4 BauNVO -

Auch ausnahmsweise sind hier keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen als  
Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen  
zulässig.

c) Allgemeines Wohngebiet - (WA) § 4 (4) BauNVO -  
nördlich der Straße "Blackenfeld"

Hier sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder  
Baugrenzen festgelegt.

III. Gestaltung

1. Bei den Kettenhäusern ~~nördlich der Straße "Am Blackenhof"~~ darf der  
zweigeschossige Gebäudeteil je Grundstück nicht länger als 10 m betragen.  
Die Gesamtlänge der zweigeschossigen Gebäude bei evtl. Grenzbebauung darf  
somit 20 m nicht überschreiten. ~~\*\*\*~~ Ergänzung gem. 1. Änd. (siehe Seite 1A)

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  
gestattet.

\*\* gestrichen gem. 1. Änd. (Ratsbeschluss 27.03.1974) S. Stadt 29.1.2014

Ergänzung gem. 1. Änderung  
(Ratsbeschluss 27.03. 1974)

\*

Ziff. II - Überbaubare Grundstücksflächen - erhält folgende Absätze 2 und 3

Auf den für Sammelgaragen ausgewiesenen Flächen dürfen andere Bauvorhaben nicht ausgeführt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig;

\*\*\*

Ziff. III<sup>1</sup> erhält folgenden zusätzlichen Absatz:  
Die Länge der Gebäude darf bei offener Bauweise 20 Meter nicht überschreiten;

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 Garagenzufahrten 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.

## IV. Einfriedigungen und Bepflanzungen

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 Kettenhäusern in Gruppenbauweise sind 1,80 m hohe massive Einfriedigungen zulässig (Siehe auch Eintragung im Plan im Bereich der Planstraßen 51 und 54).

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, zugrund zu legen.

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

#### W. Werbeanlagen.

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

Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Generell dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit für Lichtanlagen keine Signalfarben (rot und grün) verwendet werden.

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.

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

1. Soweit Wege nicht als <sup>öffentliche (Ergänzung gem. 1. Amd.; Ratsbeschluss 27.3.1974)</sup> Verkehrsfläche ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen. *Stadt 29.01.2014*

2. Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straßenkrone hinausragen, abgetragen werden. Fahrzeuge 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.

4. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten ~~die~~ Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStr. G).

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. Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen,

3. eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.

4. Auf dem Grundstück "Am Blackenhof Nr. 189" - Flurstück 155 - kann die südliche Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bis zu 2 Meter überschritten werden, wenn die Gründung der Fundamente bis 0,50 Meter unter der Kanalsohle des Mischwasserkanals erfolgt.

Ergänzung gem.  
1. Fmd. (Reb. baun.)  
29.01.2014  
27.03.1974  
Stadt

Diese Ausnahmen (Punkt 3) gelten nur für Grundstücke, bei denen die Baulichkeiten in der Katastergrundlage, dieses Bebauungsplanes als Bestand eingetragen sind und innerhalb der bebaubaren Flächen liegen.

VIII. Ordnungswidrigkeiten

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Vilsendorf vom 10. Mai 1963 und 14.6.71 aufgestellt worden.

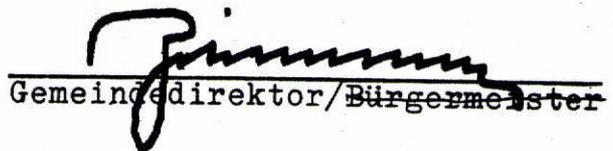
Vilsendorf, den ... 14.6.1971 ..

  
Gemeindedirektor

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (2) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit

vom 4.2.1972 bis 6.3.1972  
ausgelegen.

Vilsendorf, den... 13.3.1972 ..

  
Gemeindedirektor/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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656 / SVG NW 2020) von der Gemeindevertretung als Satzung am.....*15.6.1972*..... beschlossen worden.

Vilsendorf, den ..*26.6.1972*..

*Jimm*  
Gemeindedirektor/Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 9. 11. 72 genehmigt worden.

Detmold, den...*9. 11. 72*...  
Az.: *34.51.21*

*24. 10. 11-03/V. 13*

Der Regierungspräsident  
i. A.



*Ferd*

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ~~von~~ *am 16. 12. 1972* bis ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab *18. 12. 1972* öffentlich aus.

Vilsendorf, den...*19. 12. 1972*..

*Jimm*  
Gemeindedirektor/Bürgermeister