

# Bebauungsplan

## Nr. III / A9

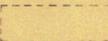
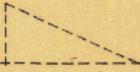
### „Vogelbach-Neue Straße“

Gebiet nördlich der Altenhagener Straße im Bereich des Vogelbachs.

Heepen

Satzung

Text

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBER. DES BEB-PLANES		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BEGRENZUNG ÖFF. WOHNWEGE	 IV	ZAHL D. VOLLGESCH., ZWINGEND ALS HÖCHSTGRENZE
	BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR U. LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDEN FL.	1 1/2	EINGESCHOSSIG MIT HALBGESCH. VERSETZTEN GEBÄUDETEILEN
	BAUGRENZE	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAULINIE		NUR EINZEL-OD. DOPPELH. ZUL.
			NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
EA	EINFAMILIEN - ATRIUMHÄUSER § 17,2 BAU - NVO		FLÄCHEN F. D. GEMEINBEDARF
y <sub>1</sub>			REINES WOHNGEBIET
	ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN		ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		GRÜNFLÄCHEN
UGG <sub>a</sub>	UNTERIRDISCHE GEMEINSCHAFTSGARAGEN		FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCH.
	BEGRENZUNG VON GST. UND UGG <sub>a</sub> FLÄCHEN		WA GEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG NACH 4(4) BAU NVO
	SPIELPLATZ		WASSERFLÄCHEN
 BO	BOLZPLATZ		BÄUME GEM. B BAU G § 9,15
	UMFORMFORMERSTATION		SICHTDREIECK FREIHALTEN AB 0,70m ü. FOK VON BEBAU- UNG, BEPFLANZUNG ...
	KINDERGARTEN		

S a t z u n güber die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9  
"Altenhagen/Vogelbach - Neue Planstrasse "

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 und 16 der Satzung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Altenhagen-Milse und § 3 der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung v. 11.8.1969 (SGV. NW 2021) sowie der Baunutzungsverordnung v. 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) und § 103 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. Januar 1970 (SGV. NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes v. 29. November 1960 in der Fassung v. 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:

Begonnen an der Südwestecke des Grundstücks der Gemarkung Altenhagen, Flur 4, Flurstück 260, verläuft die Grenze des Plangebietes in nordwestlicher Richtung entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 260, weiter entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 258, 259 und 170, abknickend an der Nordostecke des Wegeflurstückes 248 verlaufend in südwestlicher Richtung auf den Nordgrenzen der Flurstücke 248, 162, 247, 165, 166, 167, 168, 210, 209 und 197, dort abknickend und in nördlicher Richtung verlaufend auf der Westgrenze des Flurstücks 179 bis zum Vogelbach, von der Nordwestecke des Flurstückes 179 über den Vogelbach verlaufend bis zur Südwestecke des Flurstückes 35/3, weiter in Nordwestrichtung verlaufend, in Nordostrichtung abknickend, dann wieder abknickend in Nordrichtung bis zur Nordwestecke des Flurstückes 35/3, dort abknickend und in Nordostrichtung verlaufend auf der Nordgrenze des Flurstückes 35/3, auf der Nordgrenze des Flurstückes 35/1 bis zur Südostecke des Flurstückes 80, von dort aus als Gerade das Flurstück 30/1 zerteilend über einen auf der Ostgrenze ca. 93 m südlich der Nordostecke des Flurstückes 35/2 liegenden Grenzstein hinweg, bis zu einer Geraden zwischen dem auf der Nordgrenze des Flurstückes 22/1 von der Nordostecke des Flurstückes 35/2 ca. 13 m entfernt liegenden Grenzstein und der Südwestecke des Flurstückes 96/1, dort abknickend und in Südostrichtung auf dieser Gerade verlaufend die Flurstücke 22/1, 477/21, 22/3 teilend, über den Vogelbach hinweg und auch das Flurstück 88/1 teilend, bis zur Südwestecke des Flurstückes 96/1, dort abknickend und auf der Nordostgrenze der L 778 in südwestlicher Richtung verlaufend wiederum bis zur Südwestecke des Flurstückes 260 den Ausgangspunkt zurück.

wird ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG beschlossen.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Plan 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 Anlage
  - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
  - d) Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- 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 Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze,
- 6.) die Flächen für die Landwirtschaft,
- 7.) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- 8.) die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gewässern, (Vogelbach)
- 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 v. 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.

Bielefeld, den 24. Februar 1972

*Frank*

Vorsitzender der  
Verbandsversammlung

*Stühmer*

Mitglied der  
Verbandsversammlung

*Karl*

Schriftführer

Genehmigt:  
Der Regierungspräsident

Detmold, den 17.5.72

Az.: 34.30.11/- 03 - A 26

i.A. Ges. *Gründel*

Die Genehmigung ist bekanntgemacht

am: 15.6.72

Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt:

ab 16.6.72

Kreisverwaltung Bielefeld

Burg-Bebel-Str 92

Zimmer 311

her  
ch-  
103  
in-

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Altenhagen/Vogelbach-Neue Planstraße"

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 - Landesbauordnung- (BauO NW) 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,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

I. Art der baulichen Nutzung

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

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauNVO sind Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Sonstige nichtstörende Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

In dem Gebiet, das im Plan mit WA gekennzeichnet ist, sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

II. Gestaltung

1.) Private Freiräume, z.B. Innenhöfe (Atrien), Terrassen und Dachgärten sind durch geeignete Maßnahmen vor freier Einsicht seitlich und von oben zu schützen, soweit dies nicht durch die Lage der Baukörper erreicht wird.

Als Schutzmaßnahmen sind zu verwenden:

- a) Durchlaufende Pflanztröge von mindestens 80 cm Ausladung als Brüstung für höher liegende Geschosse,

- b) Pergolen, mehrteilige Sichtblenden,
  - c) massive Seitenwände von 2 m Höhe in ganzer Terrassen- oder Hoftiefe.
- 2.) Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 3.) Die Höhenlagen der einzelnen Gebäude der mit EA ausgewiesenen Hausgruppen sind, soweit möglich -derart aufeinander abzustimmen, daß, unter Ausnutzung der Hanglage, von den Hauptgeschossen der oben liegenden Häuser freier Ausblick nach Süden möglich ist. Für die Gebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

### III. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Treppenhäuser, Aufzugs- und Müllschächte dürfen gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO ganz oder teilweise außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Treppenhäuser sind daher so anzulegen, daß der Ausblick in Wohnungen, Wohngärten oder -terrassen nicht möglich ist.

### IV. Bindungen für Bepflanzungen

Die Flächen der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 50 cm freizuhalten.

Die Bepflanzungen der Baugrundstücke in den Sichtdreiecken bei einmündenden Straßen sind so zu halten, daß die Übersicht für den fließenden Verkehr gewahrt bleibt.

Vorhandene Bäume und Baumgruppen sind vor Beginn der Bauarbeiten zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünflächen sind parkartig zu gestalten. Die Ufer des Vogelbaches und des geplanten Teiches sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Planentwurf und Anfertigung des Planes:

Hannover, den 16.11.1970

gez. Spengelin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - durch Beschluß der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Altenhagen-Milse vom 11.10.1971 aufgestellt worden.

Im Auftrage der Verbandsversammlung

Altenhagen-Milse, den 21.10.1971

*Stinke*  
Vorsitzender

*Stinke*  
Mitglied

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 20.12.1971 bis einschließlich 21.1.1972 ausgelegen.

Bielefeld, den 24. 1. 1972

*Winkel*

Verbandsvorsteher

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. Aug. 69 (GV NW S. 656/SVG NW 2020) von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Altenhagen-Milse als Satzung am 24. 2. 1972 beschlossen.

Bielefeld den 24. 2. 1972

*Stinke*  
Vorsitzender

*Stinke*  
Mitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - mit Verfügung vom 17. 5. 72 genehmigt worden

Detmold, den 17. 5. 72  
Az. 34.30. 11-03/A 26

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:



*Gundel*

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGBl. I  
S. 341 - sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung  
von am 15. 6. 1972 bis  
ortsüblich bekanntgemacht werden. Der genehmigte Plan liegt  
ab 16. 6. 1972 öffentlich aus.

den 16. 6. 1972

*Junke*