

Bebauungsplan

Nr. III / Br 15

„Höner zu Guntenhausen“

Gebiet nördlich der Husumer Straße und westlich des
Guntenwegs.

Heepen

Satzung

Text

I

T E X T

zu dem Bebauungsplan Nr. III/Bra 15 für das Gebiet "Höner zu Guntenhausen"

A

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 - BGBl. I S. 2256- wird der Bebauungsplan Nr. III/Bra 15 für das Gebiet "Höner zu Guntenhausen" aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Die südöstliche Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Brake Flur 13, Flurstück Nr. 244 nördlich der Husumer Straße westlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Bra 6.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Nutzungs- und Gestaltungsplan
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung, soweit es erforderlich ist, 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 Flächen der Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
- 2.) die Verkehrsflächen
- 3.) den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
- 4.) die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 09. 1977 - BGBl. I S. 1763-, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Auf den Baugrundstücken ist die Staffelung der geneigten Pultdächer und der Versatz der Baukörper zwingend vorgeschrieben.

Eine Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper ist entsprechend der vorhandenen Geländehöhe in Anlehnung an die mittlere Sockelhöhe vorzusehen.

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

Die im Nutzungs- und Gestaltungsplan eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung.

Zu A 1 c): - die Flächen der Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

- 1.) Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.
- 2.) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- a) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege.
- b) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.

Zu A 4): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1.) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Kantensteine abzugrenzen.
- 2.) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrsflächen durch Böschungen bis zu 30 Grad ausgeglichen werden können.

- 3.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u.ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden.
- 4.) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu einer Höhe im Mittel von 0,50 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.
- 5.) In den Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an den Grenzlinien der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken aller Art, ggf. mit Spanndraht sowie Holzlatten- oder Plankenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

C

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1.) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhe auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der Höher gelegenen Geländeroberfläche nicht überschritten werden darf.
- 2.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.

-3a-

82

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - am 26.01.78 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 07.02.78

Schwickert
Oberbürgermeister

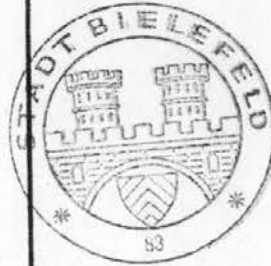
Kleinmann
Ratsmitglied

Reichow
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - in der Zeit vom 27. FEB 1978 bis 31. MRZ. 1978 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 18. FEB. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 05. APR. 1978



STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

Grund
Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am 28. SEP. 1978 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 - GV NW 1975, S. 91 - vom Rat der Stadt am 28. SEP. 1978 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 04. OKT. 1978

Schwickert
Oberbürgermeister

Klein
Ratsmitglied

Reichow
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Dieser Plan/Fest ist gemäß § 94/5 11 des Bundesbaugesetzes in Verfertigung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 10. 1. 78

Az. 35.21.11/18 - 111e 14 Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Reichow