

Bebauungsplan

Nr.:III/Ga 6

-Stadtbezirk Gadderbaum-

„Eggeweg“

Satzung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 6 "Eggeweg"
der Gemeinde Gadderbaum, Krs. 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 - BauO NW - vom 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I, S. 1237).

I. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise 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 ist nicht zulässig.

Das nach § 3 (3) zugelassene Ausnahmeverfahren bleibt jedoch auf die bereits vorhandenen Einzelfälle beschränkt erhalten.

~~Je Wohnung ist ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätzlich ein Pkw-Einstellplatz (Besuchersplatz) nachzuweisen.~~

~~Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist für je 50 qm Bruttogeschossfläche einschl. der Nebenräume ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen. Bei Schank- und Gastwirtschaften ist für 5 Gästeplätze zusätzlich ein Pkw-Einstellplatz zu erstellen. Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist für je 3 Betten ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.~~

II. Gestaltung

Die angegebenen Sockelhöhen beziehen sich auf OK ausgebauter Straße (Bordsteinhöhe). Bei geneigtem Gelände ist die Bordsteinhöhe in Gebäudemitten maßgebend.

In Hintergelände und bei geneigtem Gelände erfolgt die Festlegung der Sockelhöhen als Mittel zwischen den unterschiedlichen Höhen der Gebäudeecken bei gleichem Fußbodenniveau.

Festlegung der Dachgestaltung

Dachaufbauten dürfen nicht errichtet werden. Die Dacheindeckung ausschließlich der Garagen und Flachbauten hat in einer harten Bedachung zu erfolgen.

Farbe: Dunkelbraun bis schwarz

Festlegung der bereits vorhandenen Bebauung

Die überwiegend ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung kann zu einer zweigeschossigen Bebauung mit 25 - 35° Dachneigung aufgestockt werden. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen, soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 13,00 m bebaut werden. Ist eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt, so kann die über 13,00 m hinausgehende Bebauungstiefe nur eingeschossig bebaut werden.

III. Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

Hinweisschilder bis zu 0,3 qm Größe sind an jeder Stelle der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig. Entsprechende Hinweisschilder sind als Ausnahme auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt. Zettel- und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,00 qm und einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an jeder Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,50 qm und bis zu einer Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig. Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis 0,3 qm Größe - entsprechend vorstehendem Absatz - angebracht werden.

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,50 qm und einer Gesamthöhe von 3,00 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind unzulässig.

Zeitlich begrenzte Werbeanlagen

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.

Diese Festlegungen sind auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen anzuwenden.

IV. Sonstige Anforderungen bauliche Gestaltung

a) Stellplätze (einschl. Garagen) für Kraftfahrzeuge

Die Garagenzufahrten, Zufahrten zu Stellplätzen und die Flächen für Stellplätze haben in festem Ausbau zu erfolgen.

|| Kellergaragen sind unzulässig. Desgleichen Rampen und Tiefgaragen in Vorgärten.

Ausnahmsweise können Garagen im Keller zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse eine direkte Zufahrt ohne Anordnung einer Rampe gestatten.

b) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind zusammengefaßte Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorgesehen. Soweit möglich, sind diese Müllboxen in die Sammelgaragen einzubauen.

c) Einfriedigungen, Vorgärten und private Grünflächen

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

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

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

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

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Für die Größe der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Katheten von je 20,00 m - in Straßennachse gemessen - bei Einmündungen in nichtqualifizierte Straßen zugrunde zu legen. Bei Einmündungen in qualifizierte Straßen sind die Sichtfelder im Plan eingetragen worden.

Bei mehrgeschossiger Bauweise (mehr als 3 Wohnungen pro Gebäude) sind innerhalb der privaten Grünflächen im Rahmen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Kinderspielplätze anzulegen.

Bei der Planung wurde auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen. Dieser Baumbestand ist bei der Planungsdurchführung weitgehendst zu erhalten.

V. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen

~~Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauO sind:~~

- ~~a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,~~
- ~~b) alle 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 Straßentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen. Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaufsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu werden verkabelt.~~

Die privaten Zuwegungen der Miethäuser und Reiheneigenheime sind dem allgemeinen Fußgängerverkehr offenzuhalten.

VI. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinie oder Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwisch zulässig sind - außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen (z.B. Telefonhäuschen) - sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

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 Firstrichtung und Anzahl der Hauseinheiten,
- 2) die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der bebaubaren Flächen,
- 3) Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen,
- 4) eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

↳ Diese Ausnahmen (punkt 4) gelten nur für Grundstücke, bei denen die Baulichkeiten in der Katastergrundlage dieses Bebauungsplanes als Bestand eingetragen sind und innerhalb der bebaubaren Flächen liegen. ←

Desgleichen ist eine Ausnahme auch zulässig für Baulücken, die zwischen diesen Grundstücken liegen.

(bei vorhandenem Bestand) *P. H.*

VIII. Ordnungswidrigkeiten

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Gadderbaum vom 30.6.1966 aufgestellt worden.

^{18. Dezember}
Gadderbaum, den ~~26. September~~ 1969

In Auftrage des Rates der Gemeinde:

Losnik
Stellvert. Bürgermeister



Junk
Ratsmitglied

Wormann
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in der Zeit

von 24. Okt. 1969 bis 24. Nov. 1969

ausgelegen.

Gadderbaum, den 1. April 1970



M. ...
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 vom 28. Oktober 1962 - GS NW S. 167 - von der Gemeindevertretung am 30. April 1970 beschlossen worden.

Gadderbaum, den 16. November 1970

JV *Lesmaly*

Stellvert. Bürgermeister



Frith
Ratsmitglied

Moormann

Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) mit Verfügung vom 12. 7. 71 genehmigt worden.

Detmold, den 12. 7. 71

As.: 34.51.29

30. 11 - 03 / 12. 20

Der Regierungspräsident

I. d. A.



Gundel

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung

vom

bis 4. Sept. 1971

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab öffentlich aus.

Gadderbaum, den

Gemeindedirektor/Bürgermeister