Bebauungsplan

Nr. III / H 4.2

„Eine Gebietsbezeichnung (außer Heepen-Ost) ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Das Gebiet erstreckt sich großflächig östlich der Hillegosser und westlich des Bentruperheider Wegs im Ortsteil Heepen.“

Heepen

Satzung

Text

3_H_4_2_text.pdf

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 4 " Heepen - Ost " -Teilplan Ost - der Gemeinde Heepen, Kreis 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 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) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 Abs. 3 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 ist nicht zulässig.

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

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

3. Mischgebiet (Mi) - § 6 BauNVO

Abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen.

4. Allgemeines

Die überwiegend 1- bis 1 1/2-geschossige Altbebauung im Bereich der Eckendorfer Straße, des Lübrasser- und des Bentruper-Heide-Weges kann zu einer zweigeschossigen Bebauung mit 30 - 35° Dachneigung aufgestockt werden. Die Drempelhöhe

darf max. 0,30 m betragen.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 13,00 m bebaut werden.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinie oder Baugrenze festgelgt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

Dies gilt nicht für die der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen.

III. PKW-Stellplätze in allen Baugebieten (Richtzahlen)

Je Wohnung ist mind. ein PKW-Stellplatz anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätzlich ein Stellplatz anzulegen bzw. auszubauen.

Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbe ist für je 50 m^2 Bruttogeschoßfläche einschließlich der Nebenräume mindestens ein PKW-Stellplatz anzulegen.

Darüber hinaus ist für Schank- und Speisewirtschaften für 5 Gästeplätze und bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes für je 3 Betten mindestens ein PKW-Stellplatz erforderlich.

Bei nicht störenden Gewerbebetrieben einschließlich der Lagerräume ist entweder für je 50 m^2 Bruttogeschoßfläche oder für je 3 Beschäftigte mind. ein PKW-Stellplatz auszubauen, wobei die Berechnung des jeweils größten Bedarfs aus den Ermittlungen zugrunde zu legen ist.

IV. Bindungen für Bepflanzungen

Die Bindung für Bepflanzungen besonders in den Sichtfeldern der einmündenden Straßen ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt.

Die Teiche auf den Flurstücken 14, 41 und 116 der Flur 6 dürfen weder zugeschüttet noch in ihren Wasserflächen verkleinert werden.

V. Gestaltung

1. 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 gestatten.

   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 Sockelhöhe beziehen sich auf OK Erdreich (gewachsener ungestörter Boden).

Bei geneigtem Gelände erfolgt die Festlegung der Sockelhöhe als Mittelmaß zwischen den unterschiedlichen Höhen der Gebäudedecken bei gleichem Fußbodenniveau.

4. Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind zusammengefaßte Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgaragen einzubauen.

5. Straßenbeleuchtung

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

VI. Einfriedigungen

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 Gartenhofhäusern in Gruppenbauweise sind 1,80 m hohe massive Einfriedigungen zulässig.

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 Katheten von je 20,00 m, in Straßenachse gemessen, zugrunde zu legen.

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

VII. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen im Reinen Wohngebiet (WR)

Hinweisschilder bis zu einer Höhe von $0,3^2$ 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 Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,00 m^2 und einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (WA und Mi)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 m^2 und bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig.

Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.

Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 m^2, entsprechend VII/1 angebracht werden.

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,5 m^2 und einer Höhe von 3,00 m zugelassen.

3. Werbeanlagen in allen Baugebieten

Werbeanlagen mit wechseldem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind in allen Baugebieten unzulässig. Generell dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit für Lichtanlagen keine Signalfarben (Rot und Grün) verwendet werden.

4. 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.

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

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind:

alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und alle öffentlichen Verbindungswege.
Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.

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

IX. 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. Abweichung 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,
die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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

X. 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 Heepen vom 19.2.1963 und Ergänzungsbeschluß des Planungsverbandes der Gemeinden Brönninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup vom 19.12.1966 aufgestellt worden.

Heepen, den 27 2 1963

4 Gemeinde Heepen Kreis Bielefeld

Der Gemeindedirektor

.....

Heepen, den 3.1.1967

Planungsverband der Gemeinden Brönninghausen Heepen Milse Oldentrup

Der Verbandsvorsteher

.....

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und de Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - in der Zeit vom 2.9.1968 bis 2.10.1968 ausgelegen.

Heepen, den 3.10.1968

Planungsverband der Gemeinden Brönninghausen Heepen Milse Oldentrup

.....

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 vom 28. Okt. 1952 - GS. NW. S. 167 - von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Brönninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 2.7.1969 als Satzung beschlossen worden.

Heepen, den 8.7.1969

Planungsverband der Gemeinden Brönninghausen Heepen Milse Oldentrup

Der Verbandsvorsteher

.....

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - mit Verfügung vom 22. APR. 1970 genehmigt worden.

Detmold, den 22. APR. 1970
Az.: ~~34.51.21~~
34.30.11 - 03/11.31

Der Regierungspräsident
I.A.

Der Regierungspräsident 22 Detmold

.....

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ~~vom~~ am 29.6.1970 ~~bis~~ öffentlich ~~ortsüblich~~ bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 30.6.1970 öffentlich aus.

Heepen, den 1.7.1970

Planungsverband der Gemeinden Brönninghausen Heepen Milse Oldentrup

~~Der~~ Verbandsvorsteher

.....