

Bebauungsplan

Nr. III/Hi1

2.Änderung

Ehemaliger Durchführungsplan D1

Im nordwestlichen Teil der Gemeinde Hillegossen, direkt nördlich der Detmolder Straße

Stieghorst

Satzung

Text

1.3 Angabe der Rechtsgrundlage

- § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976
(BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979
(BGBl. I, S. 949).
- § 9 des Bundesbaugesetzes
- § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 24. November 1982 (GV. NW, S. 735).
- § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1976
(GV. NW, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982
(GV. NW, S. 248).

Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke in Plan und Text
keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Verordnung über
die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763)
anzuwenden.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 1a3 BauO NW in den Bebauungsplan auf-
genommene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind
Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 1a1, Abs. 1, Ziffer I BauO NW.
Sie können gem. § 1a1, Abs. 3 BauO NW als solche geahndet werden.

1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

a. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

— Abgrenzung des Änderungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.2.a Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nach § 1 (6) 2 BauNVO zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 BBauG § 22 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise

— 3.4 Baugrenze (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die
festgesetzten Grundflächen- und Geschößflächenzahlen oder die zulässigen
Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen
Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz
auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschöß-
flächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine
Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neu-
bebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Hinsichtlich der Änderung an und in
diesen Gebäuden gilt dasselbe wie für die abzubrechenden baulichen Anlagen.

6. Verkehrsfläche

_____ 6.1 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

_____ 6.2 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünfläche

 9.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)
mit Zweckbestimmung



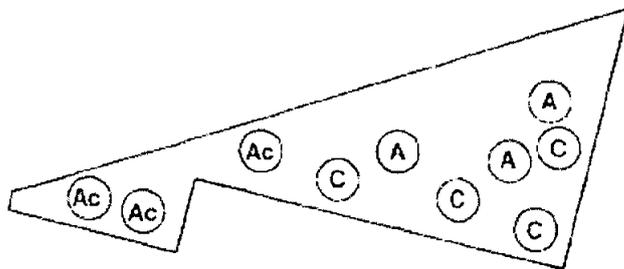
Parkanlage



Fußweg in der öffentlichen Grünfläche

Hinweis:

Die Fläche zwischen der Rampe zur Fußgängerbrücke, der Westgrenze des Flurstückes 484 und den Garagen soll wie folgt bepflanzt werden:



Bäume A = Bergahorn 3 Stück
Bäume AC = Feldahorn 3 Stück
Bäume C = Hainbuche 4 Stück

Sträucher 1 = Hartriegel 70 Stück
" 2 = Hasel 40 Stück
" 3 = Scharlachdorn 30 Stück
" 4 = Schlehe 60 Stück
" 5 = Hundsrose 60 Stück
" 6 = Liguster 120 Stück

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gem. § 5 Abs. 6 § 9 Abs. 2 Nr. 2o, 25 und Abs. 6 BBauG)

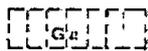
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) 25 BBauG)



zu erhaltender bzw. anzupflanzender Baum - gilt flächenbezogen -

Hinweis: Siehe auch Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 17.12.1981

15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



15.3.1 Flächen für Garagen

Garagen
(freistehende Garagen sind nur mit Flachdach zulässig)

15.14 Dachneigung

Dachneigung von 25 - 30° zulässig

17. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

17.1 Sockel

Die Sockelhöhe darf bei Einfamilien, Reihen- und Doppelhäuser im Mittel nicht mehr als 0,60 m, zu messen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche betragen.

17.3 Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,60 m i.M. zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

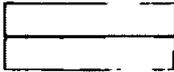
17.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Um gute Gestaltungen zu erreichen und Verunstaltungen zu vermeiden, sind Dachaufbauten zulässig:

- 1.) sofern eine Dachneigung von mind. 30° zulässig ist.
- 2.) Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und
- 3.) Der Abstand des Dachgaubenfußes, d.h. des Schnittpunktes der senkrechten Gauenfront mit der Dachfläche, von der Traufe muß gleich oder größer als 1,0 m sein.
- 4.) Die Höhe der senkrechten Gauenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 5.) Die Gauen an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
- 6.) Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenausbebauung hat sich der später Bauende der vorhandenen Bebauung an die Dachaufbauten anzupassen.

19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

19.1 Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach (Satteldach)



Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit Satteldach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage hinsichtlich der Ausrichtung ist verbindlich.

Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Gebäude können als Ausnahme Abweichungen von der Hauptfirstrichtung und der eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Ausrichtung zugelassen werden.

20. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

20.1 an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ist im Bebauungsplan die straßenseitige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 5,00 m von der Grenzlinie der Straße (Tiefe der Vorgartenfläche) festgesetzt, so sind ebenfalls die o. g. Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Einschränkungen siehe Nutzungsplan, Ziff. 6.4).

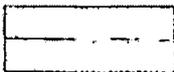
20.2 auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,00 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlaten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

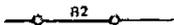
25. Planaufhebung

Durch diese 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 1 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die vom Änderungsbereich erfaßt werden.

Vorschlag für eine Bebauung mit



Satteldach 1 Vollgeschoß



vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung