

# Bebauungsplan

## Nr. III/Hi 4

„Stadtteil Hillegossen, Nord-Ost“

Stieghorst

Text

Bebauungsplan Nr. 4 - "Nord-Ost"  
der Gemeinde Hillegossen, 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 23. 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) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. 1968 I S. 1237).

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, Eigenverbraucher-tankanlagen 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:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

3. Fläche für Gemeinbedarf

4. Allgemeines

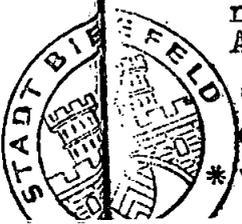
Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 13,00 m bebaut werden.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Bau-  
linie oder Baugrenze festgelegt.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwuch zulässig sind, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig. Dies gilt nicht für die der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen.

"Im Bereich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen im Bauwuch auch ausnahmsweise nicht zulässig."

Ergebenst. d. Rats-  
beschl. v. 30.5.78  
D. J.



### 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 Beherbergungsgewerbes ist für je 50 qm 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 qm 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.

### V. Gestaltung

1. Kellergaragen sind unzulässig, desgleichen Rampen für Tiefgaragen in Vorgärten. Ausnahmsweise können Garagen im Keller zugelassen werden, wenn die Geländebeziehungen 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.

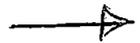
3. Sockelhöhen

Die im Bebauungsplan angegebenen Sockelhöhen beziehen sich auf OK Erdbereich (gewachsener ungestörter Boden).

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

Ergänzung zu VI. Einfriedigungen:

"Die Uferzone des Voßbaches ist in einer Breite von 5,00 m  
- gemessen von der nördlichen Uferkante des Bachlaufes - von  
jeglichen Einfriedigungen, baulichen Nebenanlagen und solchen  
Bepflanzungen freizuhalten, daß der Zugang zum Bachlauf für  
Unterhaltungsarbeiten gewährleistet ist."



#### 4. Müllboxen

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

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgarage 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 Größe von 0,30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> und einer Höhe von 1,5 m zulässig.

#### 2. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> 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  $0,3 \text{ m}^2$ , entsprechend VII/1 angebracht werden.

Werbeanlagen, Zettel- und Bogenanschlüge sind bis zu einer Größe von  $1,5 \text{ m}^2$  und einer Höhe von  $3,00 \text{ m}$  zugelassen.

### 3. Werbeanlagen in allen Baugebieten

Werbeanlagen mit wechselndem 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.

## II. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. 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  $70 \text{ cm}$  über die Straßenkronen 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.

## C. 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 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 bei Baulücken, die zwischen diesen Grundstücken liegen.

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 Hillegossen vom 25. April 1963 aufgestellt worden.

~~Heepen, den~~

Hillegossen, den 26. 4. 63



Der Gemeindedirektor:

*W. W. W.*

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 30. 7. 69 bis 1. 9. 69

ausgelegen.

Heepen, den 3. 9. 1969



Der Verbandsvorsteher:

*W. W. W.*

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 1952 - GS. NW. S. 167 - von der **Verbandsversammlung** des Planungsverbandes der Gemeinden Hillegossen, Lämershagen und Ubbedissen am **20.8.1970** als Satzung beschlossen worden.

Heepen, den **21.8.1970** Der **Verbandsvorsteher** :



*[Handwritten signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom **25.1.71** genehmigt worden.

Detmold, den **25.1.71**  
Az.: ~~34.51~~ **30.11-03/H/11**



Der **Regierungspräsident**  
I. A.

*[Handwritten signature]*

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung **am 15.2.1971**

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab **16.2.1971** öffentlich aus.

Heepen, den **16.2.1971**



*[Handwritten signature]*  
Verbandsvorsteher