

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht durchgeführt.

Blefeld.

Stadt Blefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I. A.

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Planungsausschusses der Stadt Blefeld durch Alfred Keiber, Dipl.-Ing. Architekt.

Blefeld.

Stadt Blefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I. A.

Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am ... vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Blefeld als Entwurf beschlossen worden.

Blefeld.

Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Blefeld.
Stadt Blefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) - (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am ... als Entwurf beschlossen worden.

Blefeld.

Oberbürgermeister / Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausliegen.

Die erneute Offenlegung wurde am ... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Blefeld.
Stadt Blefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am ... beschlossen.

Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 10 / §§ 10, 13 / §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.

Blefeld.

Oberbürgermeister

Schriftführer/in

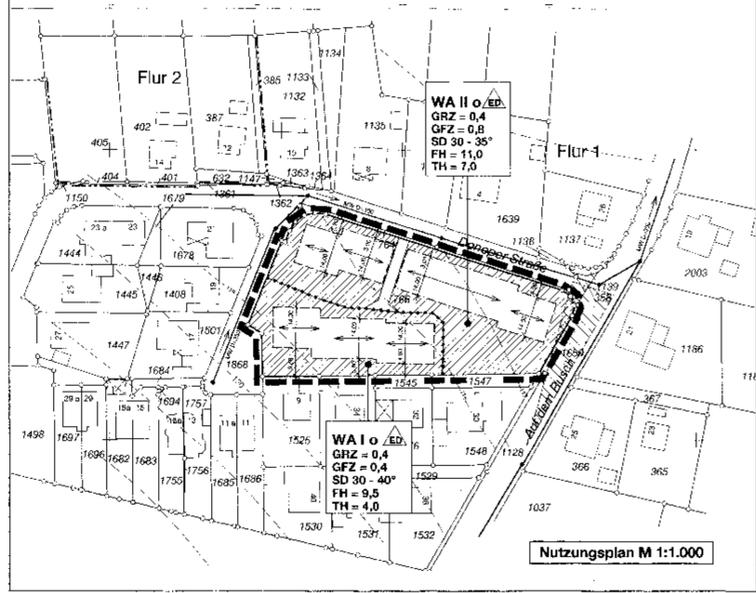
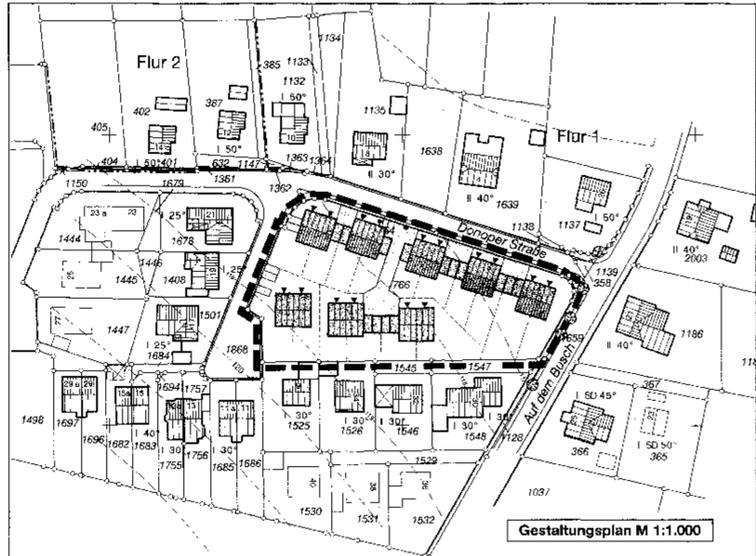
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Demokt.

Az.:
Bezirksregierung
im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am ... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Blefeld.
Stadt Blefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I. A.



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV. NRW. S. 434); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu den Festsetzungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254).

- Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**
- 1. Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 4 "Nord-Ost" gem. § 9 (7) BauGB
 - 1.2 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
 - 2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - 3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 3.1 **I** 1 Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO
 - 3.2 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 - 3.3 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 3.4 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - 3.5 **FH** Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO - Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das im Nutzungsplan angegebene Maß überschreiten. (Firsthöhenbegrenzung)
Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) bis zu der im Mittel gemessenen natürlich gewachsenen Geländeoberfläche zu messen.
 - 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
 - 4.1 **O** Offene Bauweise gem. § 22 (1) und (2) BauNVO
 - 4.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO
 - 4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
 - 4.4 Firststrichung
Die eingetragene Firststrichung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firststrichungen muss der längste First der festgesetzten Firststrichung entsprechen.
Bei untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen ist eine andere Firststrichung zulässig.
 - 5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
 - 5.1 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Der Abstand zwischen der Zufahrtsseite von Garagen und Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.
Die nicht überdachten Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass keine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgt.
Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - 6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB**
 - 6.1 Im Bereich des festgesetzten WA o II ED-Gebietes wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und auf zwei Wohneinheiten je Ein- und Zweifamilienhaus begrenzt.
 - 7. Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - 7.1 Private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

- 8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB (Örtliche Bauvorschriften)**
- 8.1 **SD** Dachform, Dachneigung und alle die Traufe überragenden Gebäudeteile
Zulässig sind geneigte Dächer als symmetrische Satteldächer (Giebelhäuser und Krüppelwalmhäuser). Die Dachneigung muss zwischen den im Nutzungsplan angegebenen Neigungen liegen.
Bei einem Gebäude muss die Dachneigung gleich sein.
Alle die Traufe überragenden Gebäudeteile wie Dachgauben und Zwerchgiebel (Dachaufbauten) sind unzulässig.
Bei Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung, die Art der Dacheindeckung und die Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzugeben. Die Außenwände der Gebäude sind im Hinblick auf das Fassadenmaterial (Putz oder Verblenderung) gleich auszuführen.
 - 8.2 Höhenlinie, aus der Grundkarte M 1:5.000 übernommen
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 vorhandener öffentlicher Mischwasserkanal, Durchmesser z.B. 300 mm
Sichtfeld in der übergeordneten Straße (Auf dem Busch) (10 / 60 m)
Die innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Die Anpflanzung hochstämmiger Bäume ist zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

- Zeichenerklärungen zum Gestaltungsplan**
- Hinweis: Im Gestaltungsplan ist eine mögliche Art der Realisierung der Bebauung auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen dargestellt. Es sind auch andere Formen der Realisierung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.
- Neues zweigeschossiges Doppelhaus
 - Parzellierungsvorschlag
 - Neue Garage oder Carport mit Zufahrt
 - Neuer nicht überdachter Stellplatz

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Vorhandenes Gebäude mit Angabe der Hausnummer, der Geschosshöhe sowie Dachform und Dachneigung

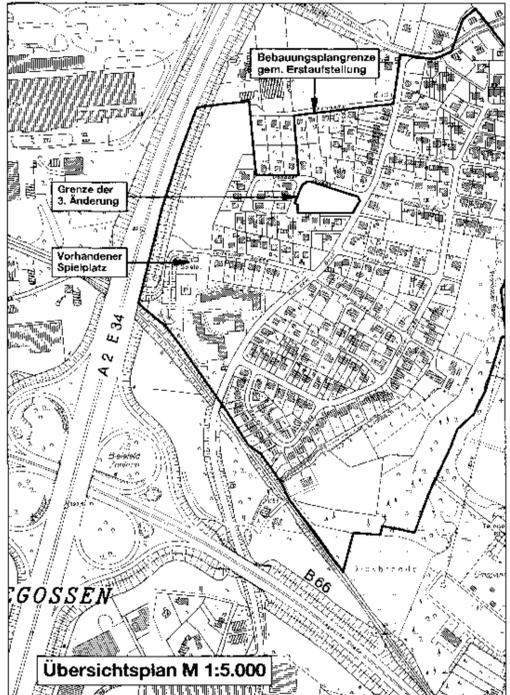
Höhenlinie, aus der Grundkarte M 1:5.000 übernommen

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

vorhandener öffentlicher Mischwasserkanal, Durchmesser z.B. 300 mm

Sichtfeld in der übergeordneten Straße (Auf dem Busch) (10 / 60 m)

Die innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Die Anpflanzung hochstämmiger Bäume ist zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

Angabe der Rechtsgrundlagen
Nutzungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Diesem Bebauungsplan sind beigelegt:

Gestaltungsplan M 1:1.000
Zeichenerklärungen zum Gestaltungsplan
Sonstige Darstellungen und Hinweise
Begründung

3. 11. 4
3. 11. 4
3. 11. 4

Stadt Blefeld
Stadtbezirk Stieghorst
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 4 "Nord-Ost"

Verfahrensstand: Satzung
Planbearbeitung: Alfred Keiber, Dipl.-Ing. Architekt
Volkmannstr. 38
33619 Blefeld

01.12.2003

Satzungsbeschluss: 27.11.2003
Bekanntmachung: 17.12.2003