

Bebauungsplan

Nr. III / M 6 TP1

„Milse West“

Heepen

Satzung

Text

I.
T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde Milse Nr. 6 für das Gebiet "Milse-West"

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Milse-West" aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Gemeinde, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Südecke des Flurstückes 487,
im Westen: die Grenze mit der Stadt Bielefeld,
im Nordwesten: die Grenze mit der Gemeinde Brake
bis zum Johannisbach, im Norden: die West- und Süd-
seite des Johannisbaches bis zur Westseite des Flur-
stückes 62, der Flur 2,
im Osten: die Westseite des Flurstückes 62,
der Flur 2 in südlicher Richtung bis zur Nord-
seite der L 779 (A.-W.-Kisker-Straße), von
dort eine Gerade in südlicher Richtung bis
zur Nordgrenze des Flurstückes 4, der Flur 3,
die Nordgrenze dieses Flurstückes in östlicher
Richtung bis zur Westseite der Lutter, die West-
seite der Lutter in südlicher Richtung bis zur
Grenze mit der Stadt Bielefeld,
im Süden: die Grenze mit der Stadt Bielefeld
bis zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan - Teilpläne -
1, 2 und 3 -, mit einem Eigentümerverzeichnis,
dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan - Teil-
pläne 1, 2 und 3 -,
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4
der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in
der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erforder-
lich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland,
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,

- b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
 - d) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - e) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.
- 2. die Verkehrsflächen,
 - 3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
 - 4. die Versorgungsflächen,
 - 5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze,
 - 6. die Flächen für Aufschüttungen,
 - 7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
 - 8. das Anpflanzen von Bäumen,
 - 9. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
 - 10. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBl. I, S. 1237 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV. NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1.) In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nur Handwerksbetriebe und ~~Klein~~gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.

** geändert lt. Beschluß der Verbandsversammlung des Planungsverbandes vom 9. August 1972*

15. AUG. 1972
STADT BIELEFELD - 3 -
Der Oberstadtdirektor
PLANUNGSAMT

- 2.) Für Grundstücke, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhof- und Atriumhäusern ausgewiesen wurden, ist eine Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bis zu 0,6 festgesetzt (§ 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung).
- 3.) Soweit im Bebauungsplan bei den nach der Höhe gestaffelten Baukörpern die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, sind die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung zulässig.
- 4.) In dem ausgewiesenen Kerngebiet sind außer Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 der Baunutzungsverordnung auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauN VO ab erstem Obergeschoß zulässig.
- 5.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen, desgleichen sonstige bauliche Anlagen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen; Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt.
- 6.) Die in § 10 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geforderte Anlage von Spielplätzen ist in der Mindestvorgartenfläche im einzuhaltenden Mindestbereich nicht zugelassen.
- 7.) Für den Anschluß der Grundstücke im Gebiet zwischen der westl. Gemeindegrenze, dem Schwarzen Weg, dem Schelpmilser Weg und der südl. Gemeindegrenze an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und für die Benutzung dieser Einrichtungen soll eine entsprechende Satzung gemäß § 19 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 erlassen werden.

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1.) Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung. Soweit der Höhe nach gestaffelte Baukörper ausgewiesen sind, sind die Eintragungen im Bebauungsplan auch verbindlich für die Ausnutzung nach der Fläche.
- 2.) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebau. und des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf **öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen**, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

- 3.) Mit Ausnahme der festgelegten Atriumhausbebauung und der ausgewiesenen der Höhe nach gestaffelten Baukörper dürfen im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil gestattet, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudetiefe ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 d) und A 7.): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken - ,
- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

- 1.) Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Das gilt auch für die vorgesehenen unterirdischen Stellplätze und Garagen sowie für die Parkpaletten.
- 2.) Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.
- 3.) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- 1.) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege;
 - b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D, E - E, F - F, G - G, H - H, I - I, J - J, K - K, L - L, M - M, N - N, O - O, P - P, Q - Q, R - R, S - S, T - T, U - U, V - V, W - W, X - X gekennzeichneten öffentlichen Wege;
 - c) die mit den Buchstaben C -D, E - F, G - H, J - K, N - O, P - R, S - T kenntlich gemachten öffentlichen Kinderspielplätze.
- 2.) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- 3.) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
- 4.) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.

Zu A 5): - die Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze -

In den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen können Bolz- und Kinderspielplätze sowie andere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

Zu A 8): - das Anpflanzen von Bäumen -

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen muß sofort nach der Bebauung der Baugrundstücke bzw. nach Anlegung der Stadtbahntrasse erfolgen.

Zu A 9): - die Bindungen für Bepflanzungen -

- 1.) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2.) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf für den öffentlichen Verkehr die erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu a 10): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1.) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
- 2.) Soweit nicht im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke eine bestimmte Einfriedigung festgelegt wurde, ist als Grundstückseinfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.
- 3.) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.

- 4.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5.) Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig; Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
- 6.) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1.) Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan ausgewiesenen ~~ter~~ssierten Gebäude, wenn hierbei die für die einzelnen Staffelgeschosse festgelegte Fläche im einzelnen nicht überschritten wird.
- 2.) Abweichungen von der im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke vorgesehene Anzahl der Hauseinheiten, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- 3.) Eine Abweichung von der Baukörperanordnung, von der festgelegten Geschoßzahl und der Dachform bei den Gebäuden auf den ausgewiesenen Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- 4.) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- 5.) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - a) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe,

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- 6.) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhe auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.
- 7.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 8.) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 9.) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 11. April 1972 von der Versammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Heepen, den 12. April 1972

Vorsitzender

[Handwritten signature]

Mitglied

[Handwritten signature]

Schriftführer

[Handwritten signature]



Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 8. Mai bis einschließlich 12. Juni 1972 öffentlich ausgelegen.

Heepen, den 13. 6. 1972

Der Verbandsvorsteher

[Handwritten signature]



Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 13. 12. 72
 Az. 34. 30. 11 - 0 3 / M 12 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag :



[Handwritten signature]

Die in blauer Farbe eingetragenen Änderungen dieses Planes sowie die Änderungen des Textes lt. Vorlage vom 4. August 1972 hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 9. August 1972 und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung gem. § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Heepen, den 16. August 1972

Der Verbandsvorsitzende



Mitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat in der geänderten Fassung mit dem Text und der Begründung sowie dem Eigentümerverzeichnis vom 2. Oktober bis einschließlich 3. November 1972 öffentlich ausgelegen.

Heepen, den 6. 11. 1972

~~Der Verbandsvorsitzende~~

Der Verbandsvorsteher



Die in grüner Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 27. 11. 1972 beschlossen. Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656) am 27. 11. 1972 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup als Satzung beschlossen worden.

Heepen, den

Der Verbandsvorsitzende:

Mitglied:

Schriftführer:



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) am 11. April 1972 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup als Entwurf beschlossen worden.

Heepen, den 12. April 1972

Vorsitzender

[Handwritten signature]

Mitglied

[Handwritten signature]

Schriftführer

[Handwritten signature]



Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 8. Mai bis einschließlich 12. Juni 1972 öffentlich ausgelegt.

Heepen, den 13. 6. 1972

Der ~~Verbands~~vorsitzende

[Handwritten signature]



Die in blauer Farbe eingetragenen Änderungen dieses Planes sowie die Änderungen des Textes lt. Vorlage vom 4. August 1972 hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Bröninghausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 9. August 1972 und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung gem. § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Heepen, den 16. August 1972



Der ~~Verbands~~vorsitzende

[Handwritten signature]

Mitglied

[Handwritten signature]

Schriftführer

[Handwritten signature]

Dieser Plan hat in der geänderten Fassung mit dem Text und der Begründung sowie dem Eigentümerverzeichnis vom 2. Oktober bis einschließlich 3. November 1972 öffentlich ausgelegt.

Heepen, den 6. 11. 1972

~~Der~~ ~~Verbands~~vorsitzende

[Handwritten signature]
Der ~~Verbands~~vorsitzende



000231

Die in grüner Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat die
Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Brönning-
hausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 27. 11. 1972 beschlossen.
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 (1) der
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung
vom 11. August 1969 (GV NW S. 656) am 27. 11. 1972 von der Verbands-
versammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Brönninghausen,
Heepen, Milse und Oldentrup als Satzung beschlossen worden.

Heepen, den

Der Verbandsvorsitzende:



Mitglied:



Schriftführer:



