

Bebauungsplan

Nr. III / O7

„Großes Feld“




Gebiet nördlich der Oldentruper Straße und westlich
der Hillegosser Straße

Heepen

Satzung

Text

ZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBE- REICHES DES BEBAUUNGSPLANES		ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTER- SCHIEDL. ART ODER UNTERSCHIEDL. MASS DER NUTZUNG
	BAUGRENZE		



ART DER BAULICHEN NUTZUNG U. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

	IM REINEN WOHNGEBIET		IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
---	----------------------	---	---------------------------





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG U. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	DFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
I	1 GESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE	(V)	5 GESCHOSSE ZWINGEND
(II)	2 GESCHOSSE ZWINGEND	(VI)	6 II II
(III)	3 II II		
(IV)	4 II II		

ART DER BAUWEISE



0	OFFENE BAUWEISE	9	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.		NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSEN- U. WEGEFLÄCHEN		STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANL. MIT		PLANZEICHEN UMFORMERSTATION

VER- U. ENTSORGUNGSLEITUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	MIT		PLANZEICHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG
---	----------------------	-----	---	------------------------------

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN

	GARAGEN		GEMEINSCHAFTSGARAGEN
	STELLPLÄTZE		

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	MASSIVE MAUER 2.00 m HOCH
---	---------------------------

S A T Z U N G
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7-Großes Feld
der Gemeinde Oldentrup
Kreis Bielefeld

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS NW S. 167) sowie der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) und § 103 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Süden : Von der Brönninghauser Strasse zwischen der Heeper Strasse und dem Flurstück 786, Flur 3,
im Westen
- im Osten : von der Heeper Strasse zwischen der Brönninghauser Strasse und der südlichen Ecke des Flurstücks 432, Flur 3,
- im Norden : von der Südgrenze des Flurstücks 432, Flur 3,
- im Westen: von der Ostgrenze des Flurstücks 786, Flur 3,
zwischen dem Flurstück 432 und der Brönninghauser Strasse

wird ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG beschlossen.

§ 2

Planbestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Plan im Maßstab 1 : 1000,
- 1 Festlegungsriß im Maßstab 1 : 1600,
- 1 Text zum Bebauungsplan,
- 1 Flurstücks- und Eigentümerverzeichnis,

Weiterhin ist eine Begründung beigelegt.

Der Bebauungsplan setzt 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,~~
 - e) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen.
- 2.) die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
- 3.) die Verkehrsflächen;
- 4.) Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
- 5.) die Grünflächen, wie Parkanlagen, ~~Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe,~~
- ~~6.) die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;~~
- ~~7.) die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;~~
- 6.) die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
- ~~7.)~~ das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
- ~~8.10.) die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;~~
- 9.11.) besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. 1. 1970.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



Heepen, den 9.8.72

[Signature]

Bürgermeister
Vorsitzender

[Signature]
Schriftführer

[Signature]
~~Ratemitglied~~
Mitglied

Genehmigt:
Der Regierungspräsident

Detmold, den
Az.: 34.30.11/

Die Genehmigung ist bekanntgemacht am

Die Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes erfolgt

Bebauungsplan Nr. 7 " Großes Feld " der Gemeinde
Oldentrup, Kreis Bielefeld

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9(2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237).

I. Art der baulichen Nutzung

1.) Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe und die Aufstellung von Eigenverbrauchertankanlagen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

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

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

Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

3.) Allgemeines

Bei mehrgeschossiger Grundstücksbebauung der WR- und WA-Gebiete (mehr als 3 Wohnungen pro Geschöß) sind innerhalb der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der BauO NW ungrünte Kinderspielplätze anzulegen.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt.

Unter Hinweis auf § 23(2) BauNVO wird gestattet, daß zwischen unterschiedlichen Geschößzahlbereichen die Baugrenzen bis zu 3,00 m nach beiden Seiten überschritten werden können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwies zulässig sind, außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

III. Bindungen für Bepflanzungen

Die ausgewiesenen Grünflächen sind zweckentsprechend gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzungen in den Sichtfeldern der einmündenden Straßen sind so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt.

tz gem. Entlang der Brönningshausener Strasse u. Heeper Str. müssen An-
fluß pflanzungen v. Bäumen u. Sträuchern aus Immissionsschutzgründen
3.72 IV. Gestaltung (Abgase u. Lärm an Strassen) vorgenommen werden.

1.) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im reinen Wohngebiet (WR) mindestens zu 2/3, im allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zur Hälfte als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß vor jeder Erdgeschosswohnung der mehrgeschossigen Gebäude ein Wohnhof bis zu 75 m² Grundfläche durch Wände bis zu 2,0 m Höhe abgeteilt wird, wenn die restlichen allgemein genutzten Freiflächen eine ausreichende Größe erhalten und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedigungen sind bei Mehrfamilienhäusern und den Eingangsseiten von Reiheneigenheimen unzulässig. Im übrigen dürfen Eigenheimgrundstücke und Spielplätze mit offenen Einfriedigungen ohne Sockel bis zu 0,80 m Höhe eingefriedet werden.

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

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

2.) Garagen und Pkw-Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen wird ein Vollgeschosß nicht auf die Grund- und Geschosßflächenzahl sowie auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, wenn es als Gemeinschaftsgarage genutzt wird und die Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächenverordnung gewahrt bleiben. Garagenschosse unterhalb der Geländeoberflächen werden ebenfalls nicht auf die Grund- und Geschosßflächenzahl angerechnet.

Mit Rücksicht auf die Gestaltung der Außenanlagen der Freiräume werden Rampen als Zuwegung zu Tiefgaragen in WR- und WA-Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen.

Zusatz gemäß
Beschluß v.

9.8.72

Einzelgaragen sind nur im Hauptgebäude oder in baulicher Verbindung mit demselben zu errichten. Einzel- und Sammelgaragen erhalten ein Flachdach. Zusammengefaßte Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (vor allem Materialwahl, Gesimsausbildung und Dachneigung) aufeinander abzustimmen. Die Sammelgaragen sind abschnittsweise in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

3.) Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 60 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

4.) Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind an der Straße, zusammengefaßt in Gruppen oder in Verbindung mit baulichen Anlagen Müllboxenanlagen 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.

V. Werbeanlagen

1.) Allgemein

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen für Lichtanlagen keine Signalfarben (rot und grün) verwendet werden.

2.) Werbeanlagen im Reinen Wohngebiet (WR)

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm je Stätte der Leistung sind flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind ausnahmsweise auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

Einzelne Zettel- und Bogenanschlüsse sind nur an den Stätten der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig.

3.) Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm je Stätte der Leistung vor senkrechten Wänden zulässig. Die zusätzliche Anbringung von Werbeanlagen auf Vordächern bis zu 1,5 m² ist ausnahmsweise zulässig.

Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm angebracht werden. Einzelne Zettel- und Bogenanschlüsse sind bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 qm je Stätte der Leistung zulässig.

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

- 1.) Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straßenkrone hinausragen, abgetragen werden. Fahrzeuge und sonstige Gegenstände, die die Übersicht behindern, dürfen im Sichtfeld einmündender Straßen nicht aufgestellt werden.
- 2.) Für Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

VII. 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 - auch im Hinblick auf den vorhandenen Bestand - nicht beeinträchtigt werden:

- 1.) Abweichungen von den Festsetzungen der Fußbodenhöhe der untersten Vollgeschosse,
- 2.) Abweichung von der Art und Höhe der Einfriedigungen,
- 3.) ausnahmsweise wird die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen,
- 4.) Abweichungen in der Größe und Anordnung von Werbeanlagen.

VIII. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die aufgrund des § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in der Fassung vom 11. 4. 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) durch Beschluß der Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Brönnighausen, Heepen, Milse und Oldentrup vom 21. 10. 1971 aufgestellt worden.

Heepen, den 21. 10. 1971



Der Verbandsvorsteher
In Vertretung

W. M. Hof
Verbandsvorsteher

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 431) in der Zeit vom 10. 4. 1972 bis 15. 5. 1972 ausgelegt.

Heepen, den 16. 5. 1972



Der Verbandsvorsteher
In Vertretung

W. M. Hof
Verbandsvorsteher

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S 656/SG NW 2020) von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes der Gemeinden Brönnighausen, Heepen, Milse und Oldentrup am 9. 8. 1972 als Satzung beschlossen worden.

Heepen, den 29. 8. 1972



Der Verbandsvorsteher
In Vertretung

W. M. Hof
Verbandsvorsteher

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) mit Verfügung vom 14. 11. 72 genehmigt worden.

Detmold, den 14. 11. 72
Az.: 34. 51. 21 10. 11 - 03 / 016

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



Gründel

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

am 8.12.1972
ortsüblich bekanntgemacht worden. 8.12.1972
Der genehmigte Plan liegt ab
öffentlich aus.

Heepen, den 8.12.1972



Der Verbandsvorsteher

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "H. W. H.", written over a horizontal line.

~~Verbandsvorsteher~~

2