

Bebauungsplan Nr. 4 der Ge-  
meinde Babenhausen, Krs. Bielefeld

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341),

§ 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbau-  
gesetzes 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 (Bau-  
nutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. November 1968 (BGBl. 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, nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie kleine  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Eigenver-  
braucher-Tankanlagen und der Verkauf von Waren (z.B. Ge-  
tränken) aus Wohnungen.

2. Flächen für die Landwirtschaft

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Bau-  
linien oder Baugrenzen festgelegt.

Bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im  
Bauwich zulässig sind, sind auf der nicht überbaubaren  
Fläche unzulässig. Dies gilt nicht für die der Versorgung  
dienenden untergeordneten Anlagen.

III. Pkw.-Stellplätze (Richtzahlen)

Je Wohnung ist mind. ein Pkw.-Stellplatz anzulegen.  
Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätz-  
lich ein Stellplatz anzulegen bzw. auszubauen.

#### IV. Gestaltung

1. Kellergaragen sind unzulässig. Desgleichen Rampen für Tiefgaragen in Vorgärten.

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. *Die Firstrichtung der Wohngebäude nördlich der Waldstraße ist nicht verbindlich.*

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 Erdreich (gewachsener, ungestörter Boden).

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

#### 4. Straßenbeleuchtung

Die Masten für die Straßenbeleuchtung sind an der Grundstücksgrenze so aufzustellen, daß Geh- und Fahrverkehr nicht behindert werden.

#### V. Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind unzulässig. Zulässig sind pflanzungen sowie bepflanzte Spriegelzäune, bepflanzte Spanndrahtzäune und bepflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 50 cm an Nachbargrenzen.

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

1. Soweit Wege in der Darstellung des Bebauungsplanes nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.

2. Ausführung

Die Straße erhält eine Asphaltdecke, die Abgrenzung der Fahrbahn erfolgt mit Betonpflasterterrinne und Betonbordsteiner.

Die Gehwege werden mit Betonplatten belegt oder mit einer Schwarzdecke versehen.

Die Straßentwässerung wird an einen Kanal angeschlossen.

Die Ausleuchtung erfolgt mit Mastaufsatzleuchten. Die Anschlüsse hierzu sind zu verkabeln.

VII. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen im Reinen Wohngebiet (WR)

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm 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 Bogensensschläge sind bis zu einer Größe von 1 qm und einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2. 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.

VIII. 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. Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Verbeanlagen,
3. 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 3) gelten für Grundstücke, bei denen die Baulichkeiten in der Katastergrundlage dieses Bebauungsplanes im Bestand eingetragen sind und innerhalb der bebaubaren Flächen liegen.

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

IX. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die aufgrund des § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. Nov. 1960 in der Fassung vom 11.4.1970 (GV NW S. 1433, 1970 S. 299) § 103 Abs. Nr. 1 und 2 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 10 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Babenhausen vom 17.4.1969 aufgestellt worden.

Babenhausen, den 19. 2. 1970 . . . . .

Im Auftrage des Rates  
der Gemeinde

*Müllmann*  
Bürgermeister



*Rüben*  
~~Gemeindefunktionär~~  
Ratsmitglied

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2 (2) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit

vom 13. 8. 1970 bis 16. 9. 1970

ausgelegen.

Babenhausen, den 20. 10. 1970



*Müllmann*  
~~Gemeindefunktionär~~  
Bürgermeister

