

Bebauungsplan

Nr.:I/S 5

„Windelei“

Stadtbezirk Senne

Satzung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5 "Windelei"
der Gemeinde Senne I, Kreis Bielefeld

Text

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 - 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 (BGBl. 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:

Sonstige nichtstörende Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

3.) Allgemeines

Bei mehrgeschossiger Grundstücksbebauung (mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude) sind innerhalb der privaten nicht bebaubaren Flächen im Rahmen der BauO NW umgrünte Kinderspielflächen 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 Geschoszbereichsbereichen die Baugrenzen bis zu 3,00 m nach beiden Seiten überschritten werden können.

Durch die nur nachrichtlich dargestellten Baukörperdarstellungen sind die Richtungen der äußeren Baukörperbegrenzungen verbindlich festgelegt.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet, soweit nicht tiefere Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 14,0 m bebaut werden. Ist eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt worden, so kann die über 14,0 m hinausgehende Bebauungstiefe nur 1-geschossig bebaut werden.

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

III. Bindungen für Bepflanzungen

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

IV. Gestaltung

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.

Einfriedigungen dürfen im allgemeinen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten und nur in offener Konstruktionsart (Latten, Drahtgewebe, usw.) errichtet werden. Lediglich bei Gartenhofhäusern in Gruppenbauweise sind bis zu 2,50 m hohe Einfriedigungen, auch massiv, zulässig.

Vor den Eingangsseiten von Mehrfamilienhäusern und Reiheneigenheimen sind Einfriedigungen unzulässig.

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 Vollgeschos nicht auf die Grund- und Geschosflächenzahl sowie auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, wenn es als Gemeinschaftsgarage genutzt wird.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberflächen werden ebenfalls nicht auf die Grund- und Geschosflächenzahl angerechnet.

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, Gesimmsausbildung und Dachneigung) aufeinander abzustimmen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

3.) Dachgestaltung

Dachaufbauten mit Drenpelhöhen = 30 cm und mit mehr als 35° Dachneigung sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig und dürfen maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

Die Neigungsrichtungen der Dachflächen sind im Plan verbindlich festgelegt.

Die geneigten Dachflächen müssen eine dunkelbraune bis schwarze Pfanneneindeckung erhalten.

4.) Höhenlage der Gebäude

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

5.) 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.

6.) Straßeneleuchtung

Die Masten für die Straßeneleuchtung 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. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen in einem der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum sind zulässig.

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 Bogenanschläge sind nur bei den Stätten der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig.

3.) Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (Mi)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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 qm ist ausnahmsweise zulässig.

Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm, entsprechend V./2.) angebracht werden.

Einzelne Zettel- und Bogenanschläge 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.) 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).

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.) eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Firstrichtung, dem Material und der Farbe der Dachindeckung,

- 3.) Abweichung von der Art und Höhe der Einfriedigungen,
- 4.) ausnahmsweise wird die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen,
- 5.) 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 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Senne I vom 29.9.1965 aufgestellt worden.

Senne I, den 25. Nov. 1971

[Handwritten Signature]

.....
Bürgermeister



Im Auftrage
des Rates der Gemeinde

[Handwritten Signature]
.....
Ratsmitglied

[Handwritten Signature]

.....
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2(5) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit von 15. Dez. 1971 bis einschl. 17. Jan. 1972 ausgelegen.

Senne I, den 18. Jan. 1972



[Handwritten Signature]
.....
Gemeindedirektor

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 Gemeindevertretung am 13. Sep. 1972 beschlossen worden.

Senne, den 13. Sep. 1972

[Handwritten signature]

Bürgermeister



[Handwritten signature]

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom ~~17. 4. 73~~ 17. 4. 73 genehmigt worden.

Detmold, den ~~18. 4. 73~~ 17. 4. 73

Az.: 34. 54. 21

34. 30. M-03 / S' 67



Der Regierungspräsident
In Auftrage:

[Handwritten signature]

Genäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung von am 12. 5. 1973 bis 12. 5. 1973 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 12. 5. 1973 öffentlich aus.

Planungsamt

Senne I, den Bielefeld, 21. Mai 1973

[Handwritten signature]

Stadtspektor