

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 9/2-1-NA-

„Wochenendhausgebiet nördlicher

Senner Hellweg “

Satzung

Textliche Festsetzungen

65

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Plan mit zugeordneten Texten. Außerdem gehören zu diesem Plan eine Begründung sowie ein Eigentümerverzeichnis.

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299).

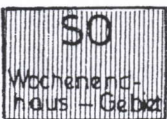
In Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW 1970, S. 96).

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

FESTSETZUNGEN:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen gem. BauNVO:



Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO
- Wochenendhausgebiet -

es sind nur Wochenendhäuser als freistehende Einzelhäuser bis zu 50 qm überbauter Fläche zulässig.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 2.000 qm betragen. Nur als Ausnahme ist eine Reduzierung der vorgenannten Grundstücksgröße bis auf 1.500 qm zuzulässig.

Hinweis Wochenendhausgebiete dienen dem kürzeren Erholungs-aufenthalt; jede Dauerwohnung oder sonstige Nutzung ist unzulässig.

I

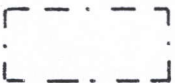
Zahl der zulässigen Vollgeschosse; die lichte Höhe der Aufenthalts-räume muß mind. 2,30 m betragen, die Geschoßhöhe - gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Deckenbalken - darf max. 2,75 m betragen.

0,03

Grundflächenzahl 0,03

0

offene Bauweise



Baugrenzen zur Abgrenzung der zulässigen überbaubaren Grundstücks-flächen.

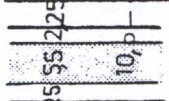
Einschränkungen siehe Festsetzungen über das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung. Vorhandene bauliche Anlagen, die teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, können ausnahmsweise als in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen gelten, sofern Gründe der städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehen; dabei ist der auf der nicht überbaubaren Fläche vorhandene Gebäudeteil auf die zulässige überbaubare Fläche von max. 50 qm voll anzurechnen.

Im unmittelbaren Bereich der zulässigen baulichen Anlagen sind Ausholzungen ohne Wiederaufforstung nur bis zu 20 % der Gesamtgrundstücksgröße zulässig (Einschränkung siehe Bindungen für die Bepflanzung). Ausholzungen der übrigen Grundstücksteilflächen sind nur dann zulässig, wenn Ersatzaufforstungen durch überwiegend im Sennebereich bodenständige, heimische Laubgehölze vorgenommen werden.

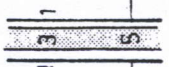
GD 25°-30°

Geneigte Dächer, Neigung 25°-30°, jegliche Dachausbauten sind unzulässig, (weitere Festsetzungen siehe "äußere Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen").

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG



Planstraße



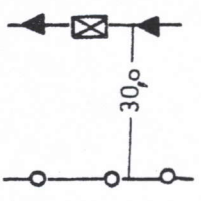
befahrbarer Weg

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

Hinweis:

Die öffentlichen Verkehrsflächen der ausgewiesenen Planstraßen sollen zugleich als Brandschneisen dienen. Der Mittelteil der Planstraßen bzw. der befahrbaren Wege soll in einer Breite von 5,50 m bzw. 3,00 m befestigt werden. Die beidseitigen Randstreifen in einer Breite von je 2,25 m bzw. je 1,00 m sollen als Straßenbegleitgrün - im Bedarfsfall als Ausweichflächen für den Kraftfahrzeugverkehr - angelegt werden.

Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BBauG

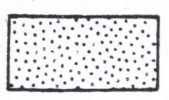


Oberirdische Versorgungsleitung

Hochspannungsleitung 220 KV

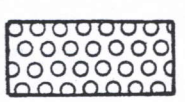
von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BBauG für Hochspannungsleitungen.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG



Öffentliche Grünflächen - Spielwiese - die Spielwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und des innerhalb der Grünfläche vorhandenen Heidebestandes durch eine Einriedigung - Holzbohlen - in einer Höhe von max. 0,70 m abzugrenzen.

Flächen für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBauG



Fläche für die Forstwirtschaft

Die Fläche liegt im Schutzbereich einer Hochspannungsleitung. Die maximale Höhe des Bewuchses richtet sich nach den Anforderungen des Versorgungsträgers (VEW Dortmund).

Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BBauG



Versorgungsfläche - Trafo -

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsträger.

Äußere Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen:

Es sind nur Wochenendhäuser in Holzbauweise zulässig; für die Außenverkleidung sind nur dunkle Farbtöne bzw. dunkle Naturhölzer zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind für die Dacheindeckungen nur dunkle Materialien zulässig.

Dachüberstände bis zu 0,50 m werden nicht in die zulässige überbaubare Fläche von max. 50qm eingerechnet.

Drempelausbildungen - auch konstruktiver Art - und Gauben sind unzulässig.

Eine Unterkellerung darf eine max. Fläche von 15 qm - gerechnet nach den Außenmaßen - erhalten.

Die Sockelhöhe der Wochenendhäuser darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m betragen, zu messen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen, d. h. unveränderten Erdoberfläche.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG:

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage mit Waldcharakter in einer Tiefe von 5,00 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Stellplätze sind im Bereich dieser Vorgartenfläche unzulässig.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen in Straßen- und Wegebereichen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind nur als Holz- oder bepflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig; dieses gilt auch für Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

Garagen und überdachte Einstellplätze sind unzulässig.

Planaufhebung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 9 - 2 werden durch diesen Bebauungsplan Nr. I/St 9/2-1 aufgehoben.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:



Abgrenzung der Schutzfläche für Hochspannungsleitungen gem. § 9 (1) 24 BBauG. Die Bestimmungen der VEW Dortmund als Träger der Hochspannungsleitung sind im Bereich der Schutzfläche im Hinblick auf folgende Punkte zu beachten:

- 1.) bauliche Anlagen und Gelände-Erhöhung
- 2.) Anlage von Straßen und Leitungen
- 3.) Zugänglichkeit der Hochspannungsleitung
- 4.) Höhe der Bepflanzungen, Sprengverbot, Einzelheiten und Ausnahmen sind mit der VEW AG abzustimmen.



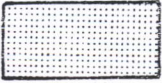
NW150

geplanter Standort eines Löschwasserbehälters - Zisterne mit 150 cbm Inhalt-

Ringleitung zur Löschwasser-Versorgung des Wochenendhausgebietes mit Angabe des Leitungsquerschnittes und den Wasserentnahmestellen (Unterflur-Hydranten).

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen



vorhandene und geplante Bebauung, eingeschossig mit geneigtem Dach



Gashochdruckleitung HGD 300 St



Trafo

Brandschutz:

Zur Verbesserung des Brandschutzes sollen bei der Gestaltung der Außenanlagen überwiegend Laubbölzer bei der Anpflanzung verwendet werden.

Besondere Anforderungen gem. § 69 Abs. 1 Ziffer 5 und 11 BauO NW für Be- und Entwässerungsanlagen sowie Feuerungsanlagen

Die Versorgung mit Frischwasser und Bewässerung der Grundstücke hat durch eigene Brunnenanlagen zu erfolgen. Die anfallenden Fäkalien sind in wasserdichten Gruben mit bis zu 4 cbm Fassungsvermögen zu sammeln und bei Bedarf abzufahren und ordnungsgemäß zu beseitigen. Überläufe an den Gruben sind unzulässig. Regenwasser darf in die Sammelgrube nicht eingeleitet werden.

zur Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeit der Schlammwagen ist ein ausreichend befestigter Weg zu den Sammelgruben anzulegen. Über die Grubenentleerungen ist ein lückenloser Nachweis zu führen.

Zwischen den Brunnenanlagen und den Sammelgruben ist ein Abstand von mindestens 15,00 m einzuhalten.

Feuerungsanlagen sind nur zulässig, soweit sie mit Elektrizität oder Gas betrieben werden und keinen Abgas- und Entlüftungschornstein bedürfen. Schornsteine jeder Art sind unzulässig. Anlagen für Gaslagerung sind nur innerhalb der zulässig überbaubaren Fläche (bis max. 50 qm) zulässig in Behältern bis zu 200 Kg. Gesamtflüssigkeit (Güteklasse I).

Feuerungsanlagen mit Heizöl sowie die Lagerung von festen Brennstoffen und Heizöl sind unzulässig. Die Lagerung von Flüssiggas darf nur in unmittelbarer Nähe des Zufahrtsweges unterirdisch erfolgen. Aus Gründen des Brandschutzes wird empfohlen, jedes Wochenendhaus mit einem Feuerlöscher auszustatten.

Plangebiet:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage I und Ia der Stadtwerke Bielefeld. Die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung Bielefeld-Sennestadt vom 10. August 1973 sind zu beachten.

Übersicht:

ca. 22,64 ha Sondergebiet, Wochenendhausgebiet
ca. 3,56 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,32 ha öffentliche Grünfläche
ca. 3,24 ha forstwirtschaftliche Fläche
ca. 0,01 ha Versorgungsfläche

ca. 29,83 ha Gesamtfläche des Plangebietes

Man hat als Entwurf einschl. des Textes
Begründung gem. § 2a Abs. 6 des
Auszuges in der Fassung vom
BGBl. I S. 949 in der Zeit
_____ bis _____ öffentlich
_____ en.
Anlegung wurde am _____
_____ bekannt gemacht.

_____ I, den _____

Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I, A.