

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde .Pivitsheide.VH.....

I. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Baustufen

(1) WA I o - Gebiet (eingeschossige Baukörper mit und ohne
Drempel)

Geschoßzahl für Vordergebäude: 1 Vollgeschoß

Bauweise: offen

Bebaubarkeit: Grundflächenzahl 0,40

Geschoßflächenzahl: 0,40

Gebäudehöhe für Vordergebäude: bis 4,70 m

Grenzabstand ~~§ 87 + Landesbauordnung~~ mind. ~~3,00 m~~

Gebäudetiefe f. Vordergebäude: bis 12,00 m

Dachneigung: 45 bis 52°

Eingeschossige Bauten mit flachgeneigten Sattel- oder Walmdächern sind bei einer Dachneigung von 20 bis 35° zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen oder wenn es sich um die Bebauung eines rückwärtigen Grundstücksteiles handelt. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

(2) WA II o - Gebiet (zweigeschossige Baukörper ohne Drempel)

Geschoßzahl für Vordergebäude: 2 Vollgeschosse
Bebaubarkeit: Grundflächenzahl 0,40
Geschoßflächenzahl: 0,70
Bauweise: offen
Gebäudehöhe für Vordergebäude: bis 6,50 m
Grenzabstand ~~§§ 7+8 Landesbauordnung~~ mind. ~~3,00 m~~
Gebäudetiefe f. Vordergebäude: bis 12,00 m
Dachneigung: 30 bis 35°

Dachausbauten sind im WA II o - Gebiet nicht zulässig.

(3) MI-Gebiet (Mischgebiet)

Bauweise: offen
Bebaubarkeit: Grundflächenzahl 0,40
Geschoßflächenzahl: 0,70
Gebäudehöhe für Vordergebäude: bis 6,50 m
Grenzabstand ~~§§ 7+8 Landesbauordnung~~ mind. ~~3,00 m~~
Dachneigung:
bei Wohnbauten 35 - 45°
Gewerbebauten 10 - 25°
Dacheindeckung: Wellasbest erdbraun
Dachausbauten: nicht zulässig
Gebäudetiefe Vordergebäude: 14.- m

(4) GI-Gebiet (Industriegebiet)

Bauweise: offen
Bebaubarkeit
Grundflächenzahl Stufe I Stufe II Stufe III
Baumeßzahl 0,7 0,7 0,7
3,1 6,0 9,0
Gebäudehöhe Vordergebäude 8.- m siehe § 31 B.B.O.
Grenzabstand mind. 3,00 m
Dachneigung bis 35°
Dacheindeckung Welleternit erdbraun pp
Dachausbauten nicht zulässig
Außenwandflächen Putz hell, bei Stahlskelettbau
auch gefugte Ausmauerung

- (5) Die Geschoßflächenzahl ist das Produkt aus dem bebaubaren Anteil der Grundstücksfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Gesamtgeschoßfläche errechnet sich als Produkt der Grundstücksfläche und der Geschoßflächenzahl. Als Gesamtgeschoßfläche einer Bauanlage ist die Summe der überbauten Flächen der Vollgeschosse anzusehen.

b) Allgemeines:

- (1) ~~Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen errichtet werden, sofern die Baunutzungsverordnung v.26.6.62 nichts anderes vorschreibt.~~ § 54 n.B.d. Bauinutzungsverordnung.
Einzel- oder Reihenhäuser in offener Bauweise, Läden, Kleinhandwerksbetriebe und Gaststätten, soweit sie den Bedürfnissen des betreffenden Bau- oder Wohngebietes dienen, keine Belästigungen, Störungen oder sonstige Nachteile für die Umgebung hervorrufen und sich in ihrer baulichen Gestaltung in das Gebiet einfügen.
- (2) In Baugebieten mit 2geschossiger Bebauung sind Baukörper mit einseitigem DrempeI zugelassen, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild gut einfügen. Die Dachneigung muß 15 - 20° betragen. Erdbraune Wellen^{asbesth}ter~~erh~~deckung ist zulässig.
- (3) Die angegebenen Zahlen der Vollgeschosse dürfen weder über- noch unterschritten werden. Ausnahmen sind gem. § 17 Abs.5 der Baunutzungsverordnung von 26.6.62 zulässig.
Freistehende
- (4) Die Abstände zwischen freistehenden Vordergebäuden auf demselben Grundstück müssen mindestens das doppelte des jeweils erforderlichen Grenzabstandes betragen, ^{nach § 8 der Landesbauordnung}
- (5) Hintergebäude dürfen in allen Baustufen nur eingeschossig sein.
Beimindernd in Bezug auf Geschosshöhe u. Teilung d. Gebäude.
- (6) Die eingetragene Bebauung ist nachrichtlich, die Teilungslinien der Grundstücke sind Vorschläge
- (7) Sind bei der Schaffung von Baugrundstücken Umlegungen oder Grenzausgleiche erforderlich, so kann die Gemeinde diese anordnen.
- (8) Nebengebäude wie Einzelgaragen usw. sind nicht festgelegt und müssen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde hinter der Baulinie errichtet werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn ~~vor~~ die Kommissseln^{gen} des § 3 der Bauordnung erfüllt sind.

Der Abböschung auf dem eigenen Grundstück ein waagerechter Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5.00 m angelegt wird.

- (9) Die Außenwandflächen sind in heller Farbe zu halten
- (10) Als Dacheindeckung sind im reinen Wohngebiet nur gebrannte Dachsteine in erdbrauner oder roter Farbe zulässig. Hintergebäude können mit erdbraunen Wellasbestplatten eingedeckt werden. Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials ist unter den Bauanlagen eines Straßenzuges aufeinander abzustimmen.

II. Gestaltung des Gesamtbildes:

a) Einfriedigungen:

Im Wohngebiet sind als Einfriedigungen an den Straßengrenzen lebende Hecken oder Jägerzäune in einer Höhe von max. 0,70 über Fahrbahnoberkante zugelassen. Für die Anbringung von Einfahrtstoren und Eingangstüren sowie Grundstücksknickpunkten können Pfeiler in einer Höhe von max. 0,80 m über Fahrbahnoberkante erstellt werden, ebenso Sockel von 30 cm Höhe. Auf die Freihaltung der Sichtwinkel ist besonders zu achten.

b) Grünanlagen:

Grünanlagen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gestalten.

c) Entwässerung:

Die Gesamtentwässerungsanlage wird für den Abwasserbeseitigungsverband vom Kreiskulturbauamt ausgearbeitet. Die öffentlichen Entwässerungsleitungen werden also parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplant und sollen mit der Gesamtentwässerung koordiniert werden.

III. Ausnahmen:

Die Festlegungen des Planes sind zwingend soweit in ihm Ausnahmen nicht ausdrücklich zugelassen sind, *in Gemäßh. Komm. § 17 der Bauunterschiedsver.* Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der Gebäudehöhe *bestimmte* und der *v. 26. 6. 62* Geschoßzahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschoßflächenzahlen ^F unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- aa) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Verbesserung der Leichtigkeit und Sicherheit des ^F sowie der First- und Traufstellung der Gebäude.

Straßenverkehrs erwünscht sein;

- bb) eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr muß für sämtliche um- und anliegenden Gebäude auch auf den benachbarten Grundstücken gesichert sein;
- cc) die Abweichung muß auch sonst mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein;
- dd) berechnigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 2. 5. 1963 aufgestellt worden.

Pivitsheide VH.

....., den 2. 5. 1963.....

gez. Schäfermann

gez. Vogt

Bürgermeister

Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 17. 5. 1963 bis 17. 6. 1963 ausgelegen.

.....Pivitsheide VH., den 15. 6. 1963.....

(5)

... *gez. Schäfermann* ...

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18. Oktober 1952 (Gs.NW. S. 167) von der Gemeindeverwaltung beschlossen worden.

Pivitsheide VH. *19.6.1963*
....., den

(5)

gez. Schäfermann
.....

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 Bundesbaugesetz mit Verfügung vom *2. Sep. 1963* genehmigt worden.

Detmold, den *2. Sep. 1963*
.....

Az.: *34.30.11-05/pq*



Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

[Signature]
.....

Dieser genehmigte Plan einschließlich der Begründung hat gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom bis öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

....., den

.....

Bürgermeister
