

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Heiligenkirchen

I. Art und Maße der baulichen Nutzung  
=====

a) Baustufen

(1) BII0 : Geschößzahl für Vordergebäude : 2 Vollgeschosse  
Bauweise: offen  
Bebaubarkeit: bis 3/10 der Grund-  
stückfläche  
0,30  
Geschößflächenzahl:  
Gebäudehöhe für Vordergebäude  
an der Bergseite: 4,75 m ✓  
an der Talseite: 6,50 m ✓  
Grenzabstand: 2,50 m  
Gebäudetiefe: im allgen. 12 m  
sofern die Grenzabstände und  
Fluchtlinien es erlauben 18,-- m  
Dachneigung: 25 - 30 °  
oder Flachdach  
Die Ausweitung des Dachraumes  
durch Dachaufbauten ist nicht  
zugelassen.

(2) B10S (Sondersufe Bungalowstil)  
Geschößzahl für Vordergebäude 1 Vollgeschoß  
Bauweise: offen  
Bebaubarkeit: bis 3/10 d. Grund-  
stückfläche  
Geschößzahl: (Geschößflächenzahl) 0,30  
Gebäudehöhe für Vordergebäude 3,25 m  
Grenzabstand: 3,50 m  
Gebäudetiefe: 18 m  
Dachneigung: 25 - 30 °  
unter Ausschluß jegl. Dachausb.

(3) Die Geschößflächenzahl ist das Produkt aus dem bebaubaren Anteil der Grundstücksfläche und der zulässigen H Zahl der Vollgeschosse.  
Die zulässige Gesamtgeschößfläche errechnet sich als Produkt der Grundstücksfläche und der Geschößflächenzahl. Die Gesamtgeschößfläche einer Bauanlage ist die Summe der überbauten Flächen der Vollgeschosse.

b) Allgemeines:

1. Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Nicht gestattet sind Läden, Kleinhandwerksbetriebe und Gaststätten.
2. Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht gestattet.
3. Die angegebenen Zahlen der Vollgeschosse dürfen unterschritten werden.
4. Die Abstände zwischen freistehenden Vordergebäuden auf einem Grundstück müssen mind. das doppelte des jew. erfordl. Grenzabstandes betragen.
5. Hintergebäude müssen die vorgesehenen Grenzabstände einhalten und dürfen hangseitig aus zweigesch. sein.



6. Die nachrichtlich eingetragene vorgesehene Belattung ist bindend für den Standort und die Höhe der Gebäude und muß den angegebenen Winkel zur Planstraße einhalten.
7. Sind bei der Schaffung von Baugrundstücken Umlegungen oder Grenzausgleiche erforderlich, so kann die Gemeinde diese anordnen.
8. Die <sup>von</sup> Größe der Gebäude im Grundriß und Abweichungen der Seitengrenze der Baugrundstücke können im Einvernehmen mit der Gemeinde im einzelnen festgelegt werden.
9. Nebengebäude, wie Garagen etc. sind nicht festgelegt, und müssen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde im allgemeinen hinter der Baufluchtlinie errichtet werden. Ausnahmen hiervon sind den nördlich der neuen Straße gelegenen Grundstücken bei sehr steilem Hang zu erlauben, wenn die Garagen mit Naturstein verblendet werden. Kellergaragen sind nur gestattet, wenn der Zufahrt ein Gefälle von 20 % nicht überschritten wird und die benachbarten Grundstücke nicht gefährdet werden, ausschließen.
10. Die Außenwände sind in hellen Farben zu halten, müssen aufeinander abgestimmt werden und sich der Umgebung anpassen.
11. Walmdächer sind grundsätzlich nur bei evtl. Bungalowbauten gestattet.
12. Als Dacheindeckung sind zugelassen: erdbraune oder schieferblaue Flachdachziegel, Schieferdächer und bei Flachdächern bekieste Dachflächen.

## II. Gestaltung des Gesamtbildes

- a) Einfriedigungen: An den beiden Seiten der Wohnstraße dürfen im Abstand von 3 m von der Straßengrenze entfernt keinerlei Säune errichtet werden. Als Einfriedigung an den übrigen Seiten sind lebende Hecken oder Zäune zugelassen. Die Einfriedigungen sollen 1 m Höhe nicht übersteigen. Sie sind im einzelnen mit der Gemeinde abzustimmen. Die Sichtwinkel sind von der Bepflanzung, Bebauung und anderen Einrichtungen 0,70 m über der Bahnoberkante freizuhalten.
- b) Grünanlagen: Als Grünanlagen dienen Vorgärten der Privatgrundstücke und sind dieselben nur als Ziergärten gestattet. Der natürliche Charakter derselben soll einheitlich sein und größtenteils als Rasen sichtbar werden. Einfahrten und Abstellplätze sind im Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen.
- c) Entwässerung: Die öffentlichen Entwässerungsleitungen werden noch in den Plan eingetragen und einer gemeinsamen Kanalleitung von 104 cm Größe deren Lage noch festgelegt wird zugeführt.
- d) Energie-Versorgung: Das Elektrizitätswerk Wesertal liefert einen genauen Plan zur Verlegung der Erdkabel. Stromleitungen mittels Hochleitungen und Masten sind nicht gestattet.

III. Ausnahmen :

=====

Die Festlegungen des Planes sind zwingend soweit in ihm Ausnahmen nicht ausdrücklich zugelassen sind.

Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der Gebäudehöhe und der Geschosshöhe eine Ausnutzung der Grundstücke in der Form und der für die Bauetappen geltenden Geschosshöhen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- aa) die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Verbesserung der Leichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, erwünscht sein;
- bb) eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr muß für sämtliche um- und anliegenden Gebäude auch auf 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 Erbauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341 - durch Beschluß des Rates der Gemeinde von 16.4.64 aufgestellt worden.

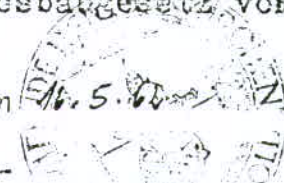
Heiligenkirchen, den 16.4.64



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Unterschrift  
dem geltenden Gemeinderecht

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz von 16.4.64 bis 15.5.64 ausgelegen.

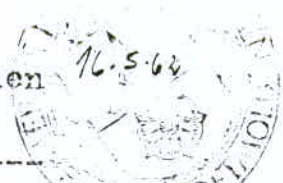
Heiligenkirchen, den 16.5.64



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Unterschrift

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 12. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) von der Gemeindevertretung beschlossen worden am 24.3.64

Heiligenkirchen, den 16.5.64



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Unterschrift

Dieser Plan ist gemäß § 11 Bundesbaugesetz mit Verfügung vom 20. Aug. 1962 genehmigt worden.

Detmold, den 20. Sept.  
Az.: 34.5121/62/H.3



Der Regierungspräsident  
im Auftrage:  
*[Handwritten Signature]*  
.....

Dieser genehmigte Plan einschließlich der Begründung hat gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 17.10.62 bis 10.11.62 öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.10.62 ortsüblich bekanntgemacht.

Heiligenkirchen, den 10.11.62



*[Handwritten Signature]*  
.....