

Bebauungsplan

Nr.: I / B 34-1.Ä.-
„Hauptstraße“

Satzung

Textliche Festsetzungen

I.

Text

zur 1: Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bielefeld Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" für das Gebiet Benatzkystraße, Raymondstraße, Dostelstraße, Kollostraße, Kirchweg, Hauptstraße, Vogelruth, Wikingerstraße, Gotenstraße, Normannenstraße, Germanenstraße innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Brackwede, II. Abschnitt -
- Stadtbezirk Brackwede -

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

Nutzungsplan M. 1 : 500

Angabe der Rechtsgrundlagen, Grenzen, Inhalt

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

Bestandsplan M. 1 : 500

Gestaltungsplan M. 1 : 500

Begründung

A. Rechtsgrundlagen, Grenzen, Inhalt

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" im Sanierungsgebiet "Brackwede, II. Abschnitt" aufgestellt.

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 5 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG -) vom 27. Juli 71 (BGBl. I S. 1125) durch Satzung vom 27. April 72 förmlich festgelegt worden, die mit der Genehmigung am 11. Juli 72 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Inhalt des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Benatzkystraße, die Raymondstraße und die Dostalstraße,
- im Südosten durch die westliche Grenze des Flurstückes 514, die geradlinige Verbindung des westlichen Grenzpunktes des Flurstückes 514 mit östlichem Grenzpunkt des Flurstückes 520, die südlichen Grenzen der Flurstücke 533 und 218, die südlichen Grenzen der Flurstücke 212, 211 und 489, die Kollostraße, die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 479 und 487, die Hauptstraße, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 658, 1207 tlw., 1175 und 1176, die südwestliche Grenze des Flurstückes 1176, die geradlinige Verbindung des westlichen Grenzpunktes des Flurstückes 1176 mit dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1179, die westliche Grenze des Flurstückes 1178 und die Straße "Vogelruth",
- im Südwesten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 743 und 534, die geradlinige Verbindung des nördlichen Grenzpunktes des Flurstückes 534 mit dem südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 19, die südlichen Grenzen der Flurstücke 19, 13, 1267, 9 und 8 und die Gotenstraße.

Für die genaue Begrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 BauGB sowie § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung.
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
- die Flächen für Stellplätze und Garagen
- die Flächen für den Gemeinbedarf
- die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- die Versorgungsflächen
- die öffentlichen Grünflächen
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze
- die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Bebauungsplan sind Gebiete bezeichnet, in denen gemäß § 172 (1) 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

B. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

1. Abgrenzungen

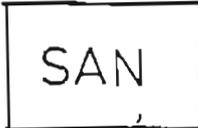


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlich zulässige(r)/m

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise



Umgrenzung des nach § 3 (1) und § 5 (1) StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA-Gebiet

- Anlagen für Verwaltung (§ 4 (3) 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) 3 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 (2) 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 7 (3) BauNVO sind in MK-Gebieten - Tankstellen -, die nicht unter § 7 (2) 5 BauNVO fallen, und Wohnungen im Erdgeschoß auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß §§ 1 (9) in Verbindung mit 1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

----- Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlicher zulässiger Geschößzahl

Höhen baulicher Anlagen

Für bauliche Anlagen sind bei der entsprechenden Zahl der Vollgeschosse nachstehende Höhen maximal zulässig:

Zahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern
I	4,50 m
II	7,50 m
III	11,00 m
IV	14,00 m
V	17,00 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Traufe, Gesims o. ä) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche an der, der Verkehrsfläche für das jeweilige Grundstück zugewandten Gebäudeseite gemessen.

Für die Grundstücke beiderseits der Hauptstraße ist die Höhenlage der Verkehrsfläche (Hauptstraße) in ihrem jetzigen Ausbauzustand maßgebend.

GRZ 1.0

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 2.4

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 21 a (4) BauNVO bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Werden notwendige Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschoßfläche zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Q abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Für die Grundstücke Hauptstraße 58, 60, 62, 64 und 66 wird in Verbindung mit § 81 (1) 5 BauO NW eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden auf diesen Grundstücken sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten, die beider jetzigen Bebauung vorhanden sind.

Die Abstände ergeben sich aus dem dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Kataster.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze, (§ 23 (§) BauNVO)

Hinweis:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Ausnahme:

Von der festgesetzten Baulinie ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu max. 1,5 m zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

Hinweis:

Fällt die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie eingetragen.

6. Stellung baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.



Parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen (Eckbebauung)

7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Vogelruthschule)

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagen- und Stellplatzeinfahrten 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Hinweis:

Die im Baugestaltungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in ihre einzelnen Bestandteile ist als Hinweis zu verstehen. Die endgültige Aufteilung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

9 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 (1) 9 BauGB)



Fläche mit der Zweckbestimmung Tankstelle mit Zubeinrichtungen

Hinweis:

siehe hierzu Ausnahme zu Punkt 10, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

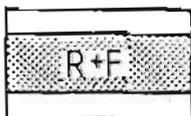
10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)



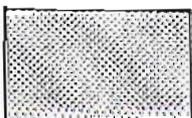
öffentlicher Parkplatz

Ausnahme:

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) an der Normannenstraße/Gotenstraße sowie einschließlich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Tankstelle mit Zubeinrichtungen) sind ausnahmsweise Parkbauten bis zu 2 Geschossen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß durch technische und bauliche Vorkehrungen am Parkgebäude innerhalb und außerhalb der Wohngebäude Wikingerstraße 8 bis 16, Gotenstraße 1, 1 a und 3, Normannenstraße 6 bis 12 ein, den Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes gesundes Wohnen gewährleistet ist, die Bebauung von der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Normannenstraße, der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Gotenstraße sowie von den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wikingerstraße Nr. 8 - 16 mindestens 10 m entfernt bleibt und die Gestaltung der Anlage das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt.

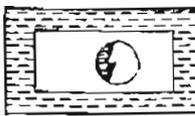


öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg



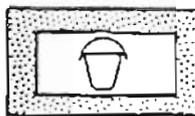
öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün nachrichtlich -

11. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

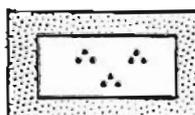


Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Transformatorstation -
(Gleichrichterbauwerk, Normannenstraße 5, für den Betrieb der Stadtbahn)

12. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

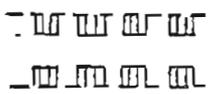


Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Die mit dem Buchstaben A zusätzlich gekennzeichneten Flächen sind für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger sowie der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und deren Nutzungsberechtigten festgesetzt.

*ergänzt
Lt.-Ratsbeschluss
vom 22.11.90*

Diese Fläche ist entlang der Grenze des Grundstückes Wikingerstr. 5, Flurstück 6, in einer Breite von 1,50 m mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.



Die mit dem Buchstaben B zusätzlich gekennzeichneten Flächen - Durchgänge - sind für die Belastung mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechten für die Versorgungsträger festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung erst ab dem ersten Obergeschoß zulässig.



Die mit dem Buchstaben C zusätzlich gekennzeichneten Flächen sind für die Belastung mit Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzt.

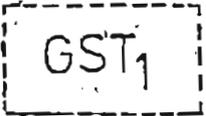


Die mit dem Buchstaben D zusätzlich gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld) festgesetzt.



Durchgang im Erdgeschoß

14. Flächen für Gemeinbedarfsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)



Flächen für Gemeinbedarfsstellplätze für bestimmte Bereiche

Die Nutzung und das Eigentum der mit GST₁ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze soll anteilig den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Hauptstraße 93, 95, 99 und 101 zugeordnet werden.



Wie vor, jedoch für die Grundstücke Hauptstraße 61 und 65

15. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

Es ist unzulässig, die als zu erhalten festgesetzten Bäume in ihrem Wurzelbereich durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bauwerke einschließlich ihrer Gründung zu beeinträchtigen. Sie sind auch während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Ihr Bestand ist ggf. durch baumchirurgische Eingriffe zu sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan kein geringeres Maß angegeben ist.

Ausnahmen:

Vor Laden- und Ausstellungsgebäuden ist eine Befestigung der als Grünfläche zu unterhaltenden Vorgartenfläche zulässig. Die befestigte Fläche darf höchstens 1/3 der Vorgartenbreite betragen und muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch befestigte Spuren ist zulässig, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen ein mindestens

Einrichtung von Stellplätzen und Parkplätzen

Bei ebenerdigen privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist eine ausreichende Eingrünung herzustellen. Auf 5 Stell- oder Parkplätze ist ein Pflanzbeet von mind. 12,0 qm als Unterbrechung der Stellplatz- oder Parkplatzaufreihung anzulegen und mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Pflanzbeete zwischen zwei Stellplatzreihen und Seitenbeete sind in 2,0 m Breite anzulegen und mit Bäumen und Sträucher abwechselnd in dichter Folge zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatz- oder Parkplatzanlagen vorzunehmen; die anzupflanzenden Bäume sollen eine Mindesthöhe, vom Kronenansatz aus gemessen, von 2,50 m haben.

Hinweis:

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld" vom 03.04.87 ist zu beachten.

Hinweis:

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken versickert werden. Der Versickerung des Niederschlagswassers sollte hierbei der Vorrang vor der Ableitung in Regenwasserkanäle eingeräumt werden. Außerdem sollte einer weiteren Versiegelung der Bodenflächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Ausnahmen von der zur Zeit gültigen Entwässerungssatzung können in Einzelfällen auf Antrag zugelassen werden.

16. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 BauO NW)

16.1 Gestaltungsvorschriften für zulässige bauliche Anlagen in Baugebieten

- 1.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung, Änderung und Unterhaltung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu gestalten, daß sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild harmonisch eingliedern; Dabei ist auf Gebäude, Ensembles, wie die Gebäude Hauptstraße Nr. 58 - 66 und Hauptstraße 65, 69 und 71, sowie sonstige bauliche und freiräumliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.

1.2 Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Beton und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernde Zuschlagsstoffe haben, zulässig.

Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehend aufgeführten Farben einordnen lassen.

Farbreihe Gelb = RAL 1015 Hellelfenbein oder dunkler
Farbreihe Grau = RAL 7002 Olivgrau oder dunkler
Farbreihe Braun = RAL 8000 Grünbraun oder dunkler

Alle glänzenden, leuchtenden Verkleidungen (z. B. Metallverkleidungen, Keramik, Kunststoff), Mauerwerkimitationen sowie stark strukturierte Putze sind unzulässig.

1.3 Dachformen und Dachneigungen

F Flachdach 0° - 5°
S geneigtes Dach 28° - 45°

Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlich zulässiger Dachform

Für die im Baunutzungsplan mit "S" bezeichneten "geneigten Dachflächen" sind Neigungswinkel von 28° bis 45° zulässig. Die Neigungswinkel von geneigten Dächern sind im Bereich der Hauptstraße dem Dachneigungswinkel der unmittelbar angrenzenden Bebauung oder der umgebenden Bebauung anzugleichen.

Ausnahmen für Dächer:

Auf den Grundstücken an der Hauptstraße sind andere Dachformen zulässig, wenn sie zur Angleichung der Dachanschlüsse der Bebauung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken erforderlich sind, die festgesetzte Firstrichtung beibehalten und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei geneigten Dachflächen mit mindestens 35° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, wenn:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - $1/3$ der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt.
- bis zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten
- sie einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) zur Traufe von 1,00 m nicht unterschreiten und
- die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.
- der Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt.
- die Gaubenfront 1,50 m nicht überschreitet.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung sind für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen zulässig.

Ausnahmen für Materialien (Holz und Metall) sind zulässig, wenn sie für nicht mehr als 5 % der Dachfläche zur Anwendung kommen oder wenn durch Neigung und konstruktive Notwendigkeit andere Materialien erforderlich werden.

Farbgebung für Dachoberflächen

Für die Dachoberflächen sind die Farben zulässig, die sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:

Farbreihe Rot = RAL 3016 Korallenrot oder dunkler
Farbreihe Grau = RAL 7002 Olivgrau oder dunkler
Farbreihe Braun = RAL 8000 Grünbraun oder dunkler

Flachdächer: Die planungsrechtlich festgesetzten Flachdächer sind allseitig mit horizontalem Dachabschluß - umlaufende Trauflinie - zu versehen. Die Blendenbreite muß mindestens 0,5 m betragen.

- 1.4 Drempelwände sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.

Ausnahmen für Drempelwände:

Eine Überschreitung der Drempelhöhe bis zu max. 1,20 m bei max. dreigeschossigen Gebäuden mit geneigter Dachfläche ist zulässig, wenn sich dadurch ein gestalterisch einwandfreier Anschluß an die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken erreichen läßt und die Maßstabsverhältnisse des Gesamtgebäudes nicht beeinträchtigt werden. Höhere Drempelwände sind nur zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der drempelseitigen Gebäudelänge beträgt. Außerdem darf sich das Gebäude hinsichtlich der Gestaltung nicht negativ auf die umgebende Bebauung auswirken.

- 1.5 Sockel dürfen bei eingeschossiger Bebauung maximal 0,3 m, ansonsten maximal 1,2 m hoch sein. Diese Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche - bei geneigtem Gelände bergseitig - bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

1.6 Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze lebende Hecken, ausnahmsweise auch Mauern oder Holzeinfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen sind in Holz oder Stein bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Gebäudehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung vom tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Ausnahmen:

Zur Anpassung an die Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind Abweichungen von der zulässigen Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

1.7 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind durch bauliche und/oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

1.8 Behelfsbauten, die nach der Art ihrer Ausführung oder im Hinblick auf ihre Nutzung nur für einen begrenzten Zeitraum errichtet werden sollen oder können, sind unzulässig.

1.9 Für Garagen sind nur feste Materialien wie Stein oder Beton zulässig. Bei einer Garagengrenzbebauung sind nur gleiche Dachformen zulässig.

16.2 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für zulässige bauliche Anlagen in Kerngebieten (MK)

2.1 Für Wandöffnungen sind, mit Ausnahmen von Schaufensterfronten, stehende Formate bis zu einem Seitenverhältnis von 1 : 1,3 zulässig.

2.2 Schaufenster sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoß erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

2.3 Vor den Schaufensterflächen im Bereich der Hauptstraße sind mind. 2,50 m bis max. 3,00 m tiefe Vordächer anzulegen. Diese Vordächer sind jeweils in 2er- oder 3er-Gruppen

ung anzugleichen. Die Vordächer dürfen über die Baulinien bzw. die Baugrenzen in voller Tiefe vorkragen. Bei allen vorhandenen Gebäuden sind in diesem Bereich ebenfalls Vordächer im Sinne der Sätze 1 und 2 zulässig.

- 2.4 Im MK-Gebiet sind Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 qm je Gebäude flach oder rechtwinklig auf den Hauswänden bis zur Unterkante der Fenster des 2. Obergeschosses sowie auf Vordächern zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Ausladung nicht mehr als 1,25 m betragen und die Unterkante des Auslegers muß 3,00 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über der Fahrbahn liegen. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Hinweis:

Zu den Wirtschaftsbetrieben (Läden etc.) sollte mindestens 1 Eingang behindertengerecht, insbesondere für "Rollstuhlfahrer geeignet", angelegt werden.

16.3 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für zulässige bauliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten

Im WA-Gebiet sind Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 qm je Gebäude flach auf den Hauswänden zulässig. Die Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses darf nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

17. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

Auf den Grundstücken Hauptstraße 58, 60, 62, 64, 66 und 65 bedarf gemäß § 172 (1) 1 und (3) BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

18. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB



Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Sielefeld

Einzelanlage (Baudenkmal - Wikingerstraße 1)

Hinweis:

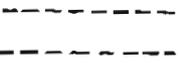
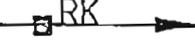
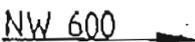
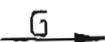
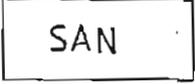
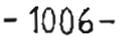
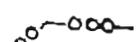
Das Gebäude Wikingerstraße 1 wird gemäß § 3 (6) des Denkmalschutzgesetzes (DSchG - vom 11.03.80 (GV. NW. S. 226) in Verbindung mit der Verord-

listen-Verordnung) vom 06.03.81 (GV. NW. S. 135) in die Denkmalliste (Teil A) der Stadt Bielefeld eingetragen.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

19. Sonstige Plandarstellungen und Hinweise

	Äußere Begrenzung der Stadtbahntunnelanlagen in der Hauptstraße
	Schmutzwasserkanal vorhanden
	Regenwasserkanal vorhanden
	Schmutzwasserkanal geplant
	Regenwasserkanal geplant
	Hauptwasserförderleitung
	Gasleitung
	Sanierungsgebiet
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer, z. B. 66
	Flurstücksnummer, z. B. 1006
	Flur
	Flurgrenze

16.60

Grundstücksgrenze

16.60

Bemaßung in Metern, z. B. 16,60 m

Hinweis:

Südlich des Plangebietes ist in einem Abstand von ca. 150 m die Altdeponie B 379 (StAWA: B 71) (Boden) vorhanden, von der keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

20. Planaufhebung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" wird der seit dem 16.05.78 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 34 "Hauptstraße" aufgehoben. Für die Flächen im Bereich Kirchweg, Kollostraße, Hauptstraße und südöstliche Begrenzung des Sanierungsgebietes gilt bereits neues Recht (Bebauungsplan Nr. I/B 4/4 "Ortsmitte").

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK BRACKWEDE

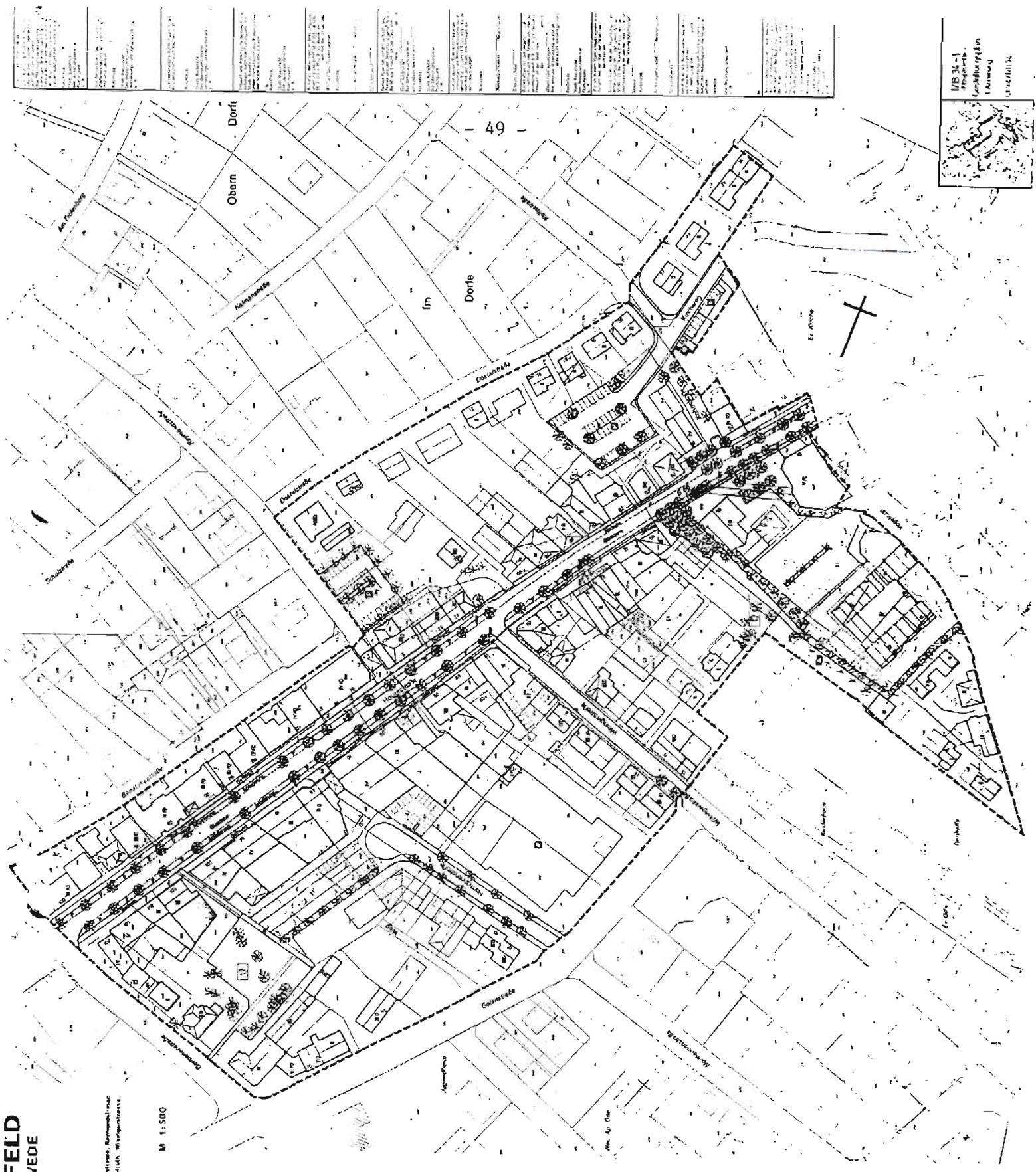
STADTBEZIRK
STRASSE

ANLAGEPLAN NR 1/B 34
LÄNDER
NACH DER VERORDNUNG ÜBER DEN VERKEHR
VOM 29. SEPTEMBER 1924 (RECHENGESETZ
VOM 29. SEPTEMBER 1924)
BRACKWEDE, PLÄTZE 1 bis 10

M 1:500

VERTEILUNG

BRACKWEDE



- 49 -

1/B 34-1
Anlageplan
Brackwede
Länder
1:500

1. Die im Plan bezeichneten Straßen sind als öffentliche Straßen zu betrachten.	2. Die im Plan bezeichneten Plätze sind als öffentliche Plätze zu betrachten.	3. Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen zu betrachten.	4. Die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen zu betrachten.	5. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	6. Die im Plan bezeichneten Gebäude sind als öffentliche Gebäude zu betrachten.	7. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	8. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	9. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	10. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	11. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	12. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	13. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	14. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	15. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	16. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	17. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	18. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	19. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.	20. Die im Plan bezeichneten Anlagen sind als öffentliche Anlagen zu betrachten.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--