

Bebauungsplan

Nr.: I / B 3b –NA–

Am Rosenberg

Satzung

Textliche Festsetzungen

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK BRACKWEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. I/B 3b

- AM ROSENBERG -

GEBIET: LEHARSTRASSE, JOHANN-STRAUSS-
STRASSE, STRASSE AM ROSENBERG,
MILLÖCKERSTRASSE, BRACKWEDER
STRASSE, ZELLERSTRASSE, HEUBERGER-
STRASSE.

AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : BRACKWEDE

FLUR : 11

RAHMENKARTE : 6761 N+S

M = 1 : 1 000



C. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt Seite 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. 1984 S. 803).

Hinweis:

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

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE(0) 0 ABGRENZUNGEN

gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten

gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

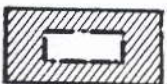
- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben -

(1) 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB

Reine Wohngebiete - WR -

gem. § 3 BauNVO

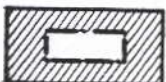


WR

(Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

Reine Wohngebiete - WR₁ -

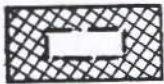
gem. § 3 (4) BauNVO

WR₁

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

Mischgebiete - MI -

gem. § 6 BauNVO



MI

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

(2)

2

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gem. §§ 16 und 18 BauNVO

I,II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+IDG

Zahl der VG/ 1 VG sowie ein VG im Dachraum als Höchstgrenze

I+IHG

Zahl der VG/1 VG sowie ein VG als Hanggeschoß als Höchstgrenze

Hinweise:

Höhen baulicher Anlagen siehe Ziffer 9

Sofern sich bei der festgesetzten Dachneigung und Drempelhöhe ein Vollgeschoß (Dachgeschoß) ergibt, ist dieses zulässig.

Sofern sich aus bestehenden Geländeneigungen ein Vollgeschoß (Hanggeschoß) ergibt, ist dieses zulässig.

(3)

3

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gem. § 22 BauNVO

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von höchstens 25,0 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf.

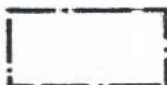
- a₁** abweichende Bauweise

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von höchstens 25,0 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche und einer maximalen Bebauungstiefe von 20,0 m.

Bei Doppelhäusern gilt das Maß der Gebäudelänge für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf.

Baugrenze

gem. § 23 (3) BauNVO

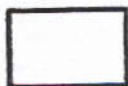


Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen.

Soweit bauliche Anlagen teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2 BauGB



Gebäude mit Flachdach

Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist senkrecht und parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.

Gebäude mit geneigtem Dach



Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage hinsichtlich ihrer Hauptfirstrichtung ist verbindlich.



Die Hauptfirstrichtung ist parallel und senkrecht zur eingetragenen Stellung der baulichen Anlage zulässig.

Hinweis:

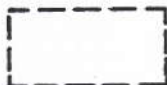
Dachgestaltung siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen

(4)

4

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, FLÄCHEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG SOWIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN WIE KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gem. § 9 (1) 4 BauGB, § 9 (1) 19 BauGB, § 9 (1) 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
§§ 12 und 21 a BauNVO

Zweckbestimmung:

Ga Garagen

St Stellplätze

Auf den im Mischgebiet - MI - ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den im Reinen Wohngebiet - WR1 - ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einer festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Reinen Wohngebiete bei der Festsetzungen einer abweichenden Bauweise (a),(a₁) sind Garagen nur als Ausnahme zulässig, wenn

- a) für Baugrundstücke Garagen nicht besonders festgesetzt sind und
- b) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden und
- c) die rückwärtige Garagenaußenwand die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreitet und
- d) die äußere Gestaltung in der gleichen Art wie das Hauptgebäude erfolgt und
- e) bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten die Festsetzungen wie für Garagen.

Hinweise:

Stellplätze in Vorgartenflächen siehe Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen.

Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen s. Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen.

(8)

5

VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Nutzungs- und Gestaltungsplan)

Soweit in den Randbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen Bäume vorhanden sind, sind sie bei Ausbauarbeiten weitgehend zu erhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Gestaltungsplan)

Zweckbestimmung:

BW



befahrbare Wege

Hinweis:

Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgebung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Gestaltungsplan)

Hinweise:

- Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn, Gehweg und dergl. nur als Hinweis.
- Die für eine Bebauung ausgewiesenen rückwärtigen Baugrundstücke sind durch private Verkehrsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu erschließen. Es ist dabei anzustreben, die für die rückwärtige Bebauung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen innerhalb dieser v.g. privaten Verkehrsfläche zu verlegen bzw. diese Verlegung und Unterhaltung durch entsprechende Leitungsrechte zu gewährleisten.
(s. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen)
- Im Hinblick auf die Sicherheit des Kfz-Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ist anzustreben, private Erschließungsanlagen zusammenzulegen und über einen gemeinsamen Anschluß an die öffentliche Straße anzuschließen.

(9)

6 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG, MIT GEH-, FAHR- UND

LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 (1) 12 BauGB

gem. § 9 (1) 13 BauGB

gem. § 9 (1) 14 BauGB

gem. § 9 (1) 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) 21 BauGB

zu Gunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke
sowie der Versorgungsträger (wie z. B. Stadtwerke usw.)



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) 21 BauGB

zu Gunsten der Eigentümer des angrenzenden Flurstückes Nr. 214



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der
Versorgungsträger (wie z.B. Stadtwerke usw.)

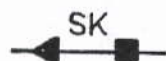
gem. § 9 (1) 21 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

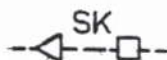
gem. § 9 (1) 13 und 14 BauGB

- Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 2,00 m beiderseits der Rohr- achse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

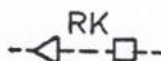
- Schmutzwasserkanal - Regenwasserkanal



vorhandener Kanal



geplanter Kanal



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 entgegen- gewirkt werden. Ausnahmen von der zur Zeit gültigen Entwässerungs- satzung können in Einzelfällen auf Antrag zugelassen werden.

10)

7 GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Parkanlage

Vorschlag:

----- Anlage eines öffentlichen Rad- und Fußweges innerhalb der
----- öffentlichen Grünfläche westlich entlang der Straße "Am Rosenberg".

Private Grünfläche

gem. § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

n.G

naturnahe Grünanlage

Um den derzeitigen Zustand dieser Freiflächen auf Dauer schützen zu können und somit nachteilige Veränderungen für das Gebiet planungsrechtlich zu verhindern, ist hier jegliche bauliche Anlage bzw. jeder Eingriff, der den festgesetzten Maßnahmen des Landschaftsplanes widerspricht, unzulässig.

Hinweis:

Über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die wertvollen Freiflächen nördlich der Johann-Strauß-Straße wird der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Bielefeld-Senne genaue Festsetzungen treffen, in den diese Grundstücksflächen miteinbezogen werden sollen.

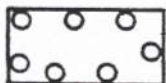
(14)

8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

gem. § 9 (1) 2o BauGB
gem. § 9 (1) 25 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – gilt flächenbezogen

gem. § 9 (1) 2o BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen auf diesen privaten Flächen sind in dichter, sicht-
abweisender Form vorzunehmen. Es sind nur standortgerechte Laubge-
hölze zu verwenden (z.B. Baumarten: Buchen, Birken, Eichen
Straucharten: Faulbaum, Schneeball, Traubenkirsche, Vogelbeere usw.)

Die vorhandene Bepflanzung ist einzubeziehen.

Vorgartenfläche

In den Wohngebieten – WR, WR₁ – und dem Mischgebiet – MI –
ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen
Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grund-
stücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen,
zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgarten-
fläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßen-
begrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß
festgesetzt ist.

Ausnahme:

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und
Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche
zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet
sind.

Bei dieser Ausnahme muß nach maximal 3 Stellplätzen bzw. Garagenvor-
plätzen ein mindestens 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen
mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten
ist.

Innerhalb der Vorgartenflächen sind überdachte Stellplätze (Car-ports)
unzulässig.

(vgl. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen).



zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Baumbestand und Sträucher zu erhalten. Dies gilt flächenbezogen.



zu beseitigender Baum

Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Beseitigung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.

Hinweis:

Die Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 ist zu beachten, ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich.

(17)

9 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW
(örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften:

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gem. § 81 BauO NW

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei der Errichtung bzw. Anbringung, Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung eingliedern.

Dachgestaltung

Dachneigung:

25°-35°

30°-38°

42°-52°

30°

- geneigtes Dach, Neigung wie nebenstehend von ---- bis ----
- zulässig.

geneigtes Dach, Neigung 30°

- Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit geneigtem Dach, wobei die Dachneigung der des Hauptbaukörpers entsprechen muß.
- Als Ausnahme sind Einzel- und Doppelgaragen mit Flachdach zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und die äußere Gestaltung des Gesamtbaukörpers hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- Gemeinschaftsanlagen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Garagen sind zulässig, mit einer Dachneigung von 25° - 30° oder mit Flachdach (Neigung 0° - 50°).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind zulässig bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und wenn:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - $1/3$ der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt.
(Bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit);
- sie zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten;
- sie einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) zur Traufe von 1,00 - gemessen in der Dachschräge - nicht überschreiten und
- die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird;
- der Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt;
- die Höhe der Gaubenfront 1,50 m nicht überschreitet;
- Gauben und Dacheinschnitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen;
- bei Reihen- und Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen sich der später Anbauende der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Dacheinschnitte und die Dachgauben anpaßt.

Als Ausnahme ist eine Unterbrechung der durchgehenden Traufe bis zu $1/3$ ihrer Länge zulässig, wenn dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage gewahrt bleibt.

Bei einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern gilt dieses für jede einzelne Einheit.

Dachformen

Die geneigten Dächer sind nur als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Farbgebung für Dachoberflächen:

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

Farbreihe grau	RAL 7003	moosgrau oder dunkler
Farbreihe braun	RAL 8000	grünbraun oder dunkler
Farbreihe rot	RAL 3016	korallenrot oder dunkler

Material und Farbe ist für das Dach einschließlich der Vordächer einheitlich zu wählen.

Dacheindeckungsmaterialien:

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus den mineralischen Baustoffen verwendet werden.

Ausnahmen für Sondermaterialien (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.

Sonstige Materialien:

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur natürliche Materialien wie z.B. Verblendmauerwerk und Putze sowie Holzverkleidungen zulässig. Nachbildungen und Imitationen solcher oder ähnlicher Materialien sind unzulässig.

Farb- und Materialgestaltungen, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die "Geschlossenheit des Ortsbildes" stören, sind unzulässig.

Werbeanlagen im Mischgebiet:

Werbeanlagen sind hier zulässig, wenn:

- sie an der Stätte der Leistung angebracht werden
- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt,
- je Fassadeneinheit unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie in der Erdgeschoßzone bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden, und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit 2 m^2 und eine Bautiefe von $0,25 \text{ m}$ nicht überschreiten,
- sie als Ausleger maximal $0,5 \text{ m}^2$ nicht überschreiten und die Ausladung nicht mehr als 1 m beträgt.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Für Leuchtreklame sonstiger Art sind nur gebrochene Farben zulässig; Signalfarben sind unzulässig.

Höhen baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- o Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- o Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- o Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche:

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:

I 0°-5° 4,5/4,5	I 0°-5° 3,5/4,5
I+IDG 42°-52° 4,5/4,5	I+IDG 42°-52° 3,5/4,5
I+IHG 25°-35° 30°-38° 4,5/7,5	I 25°-35° 30°-38° 4,5/4,5
II 30° 30°-38° 7,5/7,5	I 25°-35° 30°-38° 3,5/4,5

Hinweis:

Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt

die erste Zahl
die zweite Zahl

für die bergseitige
für die talseitige

Ermittlung

Sockel

Sie dürfen maximal 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Drempe

sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m.
Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Hinweis:

Drempe im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Gebäudetiefe

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudetiefe - GT - senkrecht zur festgesetzten Gebäude-Hauptrichtung wie folgt zulässig:

Gebäudetiefe für die Bebauung südlich entlang der Johann-Strauß-Straße maximal 20,0 m.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

Einfriedigung an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Vorschlag für Bebauungen mit geneigtem Dach

(Darstellung im Gestaltungsplan)

1-geschossig



2-geschossig



Abgrenzung des Geländes der Altlast

I 305 Bezeichnung der Altlast (Industriemüll)



Deponie (hier Altlast Nr. J 305)

Umgrenzung für Flächen für die Altlast

Innerhalb des Plangebietes liegt nördlich der Johann-Strauß-Straße die Altdeponie J 305 (Industriemüll). Bezüglich dieser Deponie wird auf die Begründung zum Bebauungsplan - Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes" - hingewiesen.

(19)

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

Zweckbestimmung:



Landschaftsschutzgebiet

Übersicht über die Zahl der Wohneinheit - WE -

vorhandene WE : ca. 100

bisher geplante WE = ca. 125 (nur westlich der Straße "Am Rosenberg")

nunmehr geplante WE = ca. 165

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

78

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

16,0 Bemaßung in Metern

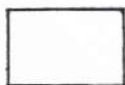
234 Flurstücksnummer



Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume
und Baumgruppen
- entsprechende Festsetzungen siehe Ziffer 8 der
textlichen Festsetzungen -

Vorschlag für Bebauungen mit flachem Dach

(Darstellung im Gestaltungsplan)



1-geschossig

Hinweis:

Diese Art der Bebauung ist als als Ausnahme zulässig bei unter-
geordneten Nebenanlagen sowie bei Garagen.
- siehe auch Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen -

Hinweis:

Die "private Grünfläche" nördlich der Johann-Strauß-Straße soll als "geschützter Landschaftsbestandteil" gemäß § 23 Landschaftsgesetz NW in dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Senne festgesetzt werden.

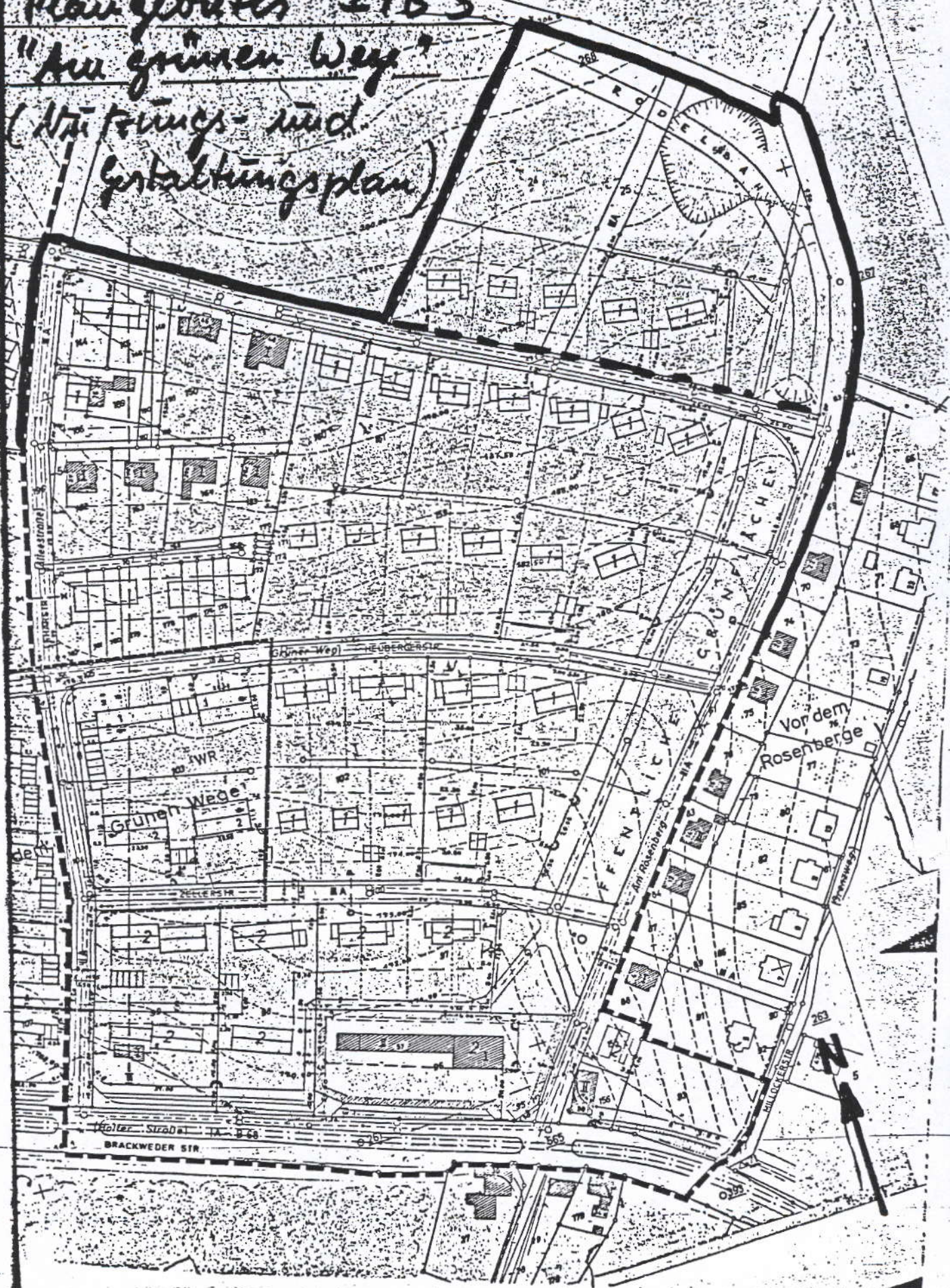
Übersicht über die Flächen in ha

Reines Wohngebiet	ca.	7,18 ha
Mischgebiet	ca.	0,72 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,76 ha
private Grünfläche	ca.	1,7 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	<u>2,06 ha</u>
Bebauungsplangebiet insgesamt	ca.	<u>12,42 ha</u> =====

Hinweis

Ziffern in Klammern, z.B. (2), stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge zur Erarbeitung von Bebauungsplänen (textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise)" dar.

verh. Kopie des
 Plangebüdes IIB 3
 "Am grünen Weg"
 (Nutzungs- und
 Gestaltungsplan)



Uebersichtskarte der Lage im Stadtgebiet B-Plan Nr. I/B3b "Am Rosenberg" 75

deutsche Grundkarte

3466 Rechts 5760 Hoch

Brackwede



3466 Rechts 5760 Hoch
Brackwede

1:10000

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Herausgegeben 1951
Ausgabe 1958

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung zur Veräußerung ist untersagt.

Topogr. Karte 1:25000
Nr. 4017

Fortführungsstand:
 Ausgabejahr: 1951
 Sonstige:
 Rechtliche Änderungen: