



NUTZUNGSPLAN M 1:500

<p>Der Umriß- und Stamerkungsplan des Stadtteils ... gemäß § 2 (1) / § 2 (1) - (4) BauGB ...</p> <p>Die Kartengrundlage: Februar 2002</p> <p>Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt durch:</p> <p>Mülheim an der Ruhr, 18. Jan. 2006</p> <p>Dr.-Ing. Otmar Schuster Stadt im Gewerbegebiet 45468 Mülheim an der Ruhr Löhberg 78 - am Rathausmarkt</p> <p>Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Georgius Mülheim an der Ruhr unter technischer Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) 3 (2) / § 2 (1) - (4), § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf der ... bis ... öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld, 18. Jan. 2006</p> <p>Dr. Ing. Otmar Schuster Stadt im Gewerbegebiet 45468 Mülheim an der Ruhr Löhberg 78 - am Rathausmarkt</p> <p>Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Georgius Mülheim an der Ruhr unter technischer Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld.</p>	<p>Dieser Plan mit dem Änderungstext und der Begründung gemäß § 2 (2) - (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Erneuerung der Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld, 18. Jan. 2006</p> <p>Dr. Ing. Otmar Schuster Stadt im Gewerbegebiet 45468 Mülheim an der Ruhr Löhberg 78 - am Rathausmarkt</p> <p>Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Georgius Mülheim an der Ruhr unter technischer Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan - mit dem Erläuterungstext/Offenlegungstext - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB als ... zu jedermann Einsicht zugänglich. Der Inhalt des Bebauungsplans und der Ort der Berechtigung sind am ...</p> <p>Bielefeld, 18. Jan. 2006</p> <p>Dr. Ing. Otmar Schuster Stadt im Gewerbegebiet 45468 Mülheim an der Ruhr Löhberg 78 - am Rathausmarkt</p> <p>Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Georgius Mülheim an der Ruhr unter technischer Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld.</p>
---	---	--	--

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1359),

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.2005 (GV NRW S. 332),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 496).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugruben keine anderen Bestimmungen gemäß § 4 (1) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

0. Abgrenzung

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 (2) und (3) sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig
Die Baugruben WA₁, WA₂ und WA₃ unterscheiden sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe) und zur Bauweise.

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

0.4 2.1 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
2.2 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
0.8 2.3 zulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 16 BauNVO als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
II 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Bei der Berechnung der Höhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH); die Firsthöhe ist die Oberkante des Firstziegels
Unterer Bezugspunkt: Die Höhe der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.
Sie berechnet sich als Mittelwert der beiden Höhen an den Grundstücksgrenzen.
Im WA₁ darf die max. Firsthöhe von 12,5 m, im WA₂ und WA₃ die max. Firsthöhe von 11,0 m über der jeweils angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

O 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
BW 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Im Bereich der rückwärtigen Bebauung des WA₁ dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Süden und Südwesten ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und deren Konstruktionsstelle bis zu 3,0 m überschritten werden.
3.3 zulässige Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
3.4 Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach gem. § 9 (1) 2 BauGB
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptkörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.

4. Verkehrsflächen

BW 4.1 Planstraße "Befahrbarer Wohnweg" (BW)

5. Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

ST 5.1 Fläche für Stellplätze für die Grundstücke im WA₂-Gebiet

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

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht I
Die innerhalb der Planzeichnung mit Rechten zur Belastung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht II zugunsten der Anlieger
Die innerhalb der Planzeichnung mit Rechten zur Belastung festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Für die Erschließung ist eine maximale Strohbreite von 3,0 m ausreichend.
Gemeinschaftliche Anlagen für beschriebene Grundstücke sind zulässig.

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

6.3 Leitungsrecht
Die innerhalb der Planzeichnung mit Rechten zur Belastung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (ört. Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW

7.1 Dachformen, Dachneigungen
SD 38°-45°
Zulässig sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer.
Für die ein-geschossige Bebauung wird eine Dachneigung von max. 45°, für die zwei-geschossige Bebauung eine Dachneigung bis max. 38° festgesetzt.
Falls das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss bildet, ist eine Dachneigung bis max. 45° zulässig.
Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
7.2 Dachaufbauten und Dacherschneitte
Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacherschneitte zulässig, wenn sie:
als zusammenhängende Einzelanlage (Dachgauben und Dacherschneitte) jeweils 40 % der jeweiligen Trauflänge je Gebäudeeinheit nicht überschreiten.
Die Gesamtlänge von Einzelanlagen darf in ihrer Summe 50 % nicht überschreiten.
Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) bzw. von der giebelseitigen Gebäudeabschlusswand muss mind. 1,5 m betragen.
Der seitliche Dachüberstand wird auf 0,5 m begrenzt.
Der Abstand des Giebelfußes bzw. der untere Abstand vom Dacherschneitt bis zur Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.
Der Abstand des oberen Randes von Dacherschneitt bis zum First muss in der Dachfläche gemessen mind. 2,0 m betragen.
7.3 Gestaltung der Vorgärten
Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Flächen der Baugrundstücke sind als Vorgartenflächen anzulegen.
Diese Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.
Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind im Vorgarten unzulässig.
Die befestigten Flächen von Grundstückszufahrten, Stelpfaden und Hauszugängen dürfen maximal 50 % der Vorgartenfläche einnehmen.
7.4 Gestaltung der Einfriedungen
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzinfriedungen jeder Art und Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
7.5 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen
Aneinandergebaute Häuser wie Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltungen einheitlich zu gestalten.
7.6 Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA₂
In diesem Wohngebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Hausgruppen zulässig.
Die Reihenhäuser sind dahingehend zu begrenzen, dass die Anzahl von max. drei Hauseinheiten und eine Gesamtlänge von max. 20,0 m nicht überschritten werden darf.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Hinweis von Bodendenkmälern
Auf die Meldungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodeneinde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Hinweis Kampfmitteluntersuchung
Laut Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenabkörgangern im Plangebiet. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Kampfmittel, verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Fachamt zu benachrichtigen.

Hinweis Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in Zone II/B des mit Verordnung vom 29.07.1996 festgelegten Wasserschutzgebietes (WSG) Bielefeld Ummeln (s. Abl. Reg. Det. 1976, S. 242-246). Auf die Einhaltung der WSG-Verordnung wird hingewiesen.

- vorh. öffentliche Verkehrsflächen mit Gehwegen und Fahrbahn
- vorh. Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummer, Geschossigkeit und Firstrichtung
- zu belastende Gebäude
- Geländehöhe über NN
- Bemaßung in Metern
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- Öffentliche Kanalisation
- vorh. Abwasserkanal Schmutzwasserleitung
- vorh. Abwasserkanal Regenwasserleitung
- Kanalhöhe () Deckel () Angabe nachrichtl. übernehmen
- Eintief, Sohle

Übersicht Flächen (ca. Angaben):

Flächenbilanz	m ²
neue Wohnbauflächen	7090
vom Wohnbauflächen	8301
private Verkehrsflächen	677

Anzahl vorh. ca. 36 Wohneinheiten
Anzahl gepl. ca. 18 Wohneinheiten

Gebiet: Enniskillener Straße / Im Horst
Gemarkung: Brackwede **Flur:** 18
Flurstücke: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 592, 593, 594, 973, 974, 975

Maßstab: 1:500

Planverfasser: **GEOHAUS** AM MARKT
45468 Mülheim an der Ruhr
Löhberg 78 - am Rathausmarkt

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
Angabe der Rechtsgrundlage, Nutzungsplan, textliche Festsetzung und Hinweise

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen, Gestaltungsplan, Begründung

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. I / B59
"Wohngebiet östliches Südwestfeld"

NUTZUNGSPLAN
Stand des Verfahrens:
Satzungsbeschluß

1.659
Nü

Übersichtsplan M 1:5000