NUTZUNGSPLAN
M 1:500

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am .... gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern. Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Diese(r) Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am .... vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, ... Vorsitzender .... Schriftführer/in	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab .... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.
Stand der Kartengrundlage: Februar 2002 .... Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Mülheim an der Ruhr Dr.-Ing. Otmar Schuster ÖbVI im GeoHaus 45468 Mülheim an der Ruhr Löhberg 78 - am Rathausmarkt	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am .... beschlossen. Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 10 / §§ 10, 13- / §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am .... als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, ... Oberbürgermeister .... Schriftführer/in	
Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch GeoHaus Mülheim an der Ruhr unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat/Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am .... als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, ... Oberbürgermeister / Vorsitzender .... Schriftführer/in	Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom .... genehmigt worden. Detmold, Az.: Bezirksregierung Im Auftrag	

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. IS. 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (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 05.04.2005 (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. 498).

Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen 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
Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 (2) und (3) sind gem. §1 (6) BauNVO unzulässig

Die Baugebiete WA_1, WA_2 und WA_3 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

(0.8) 2.2 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

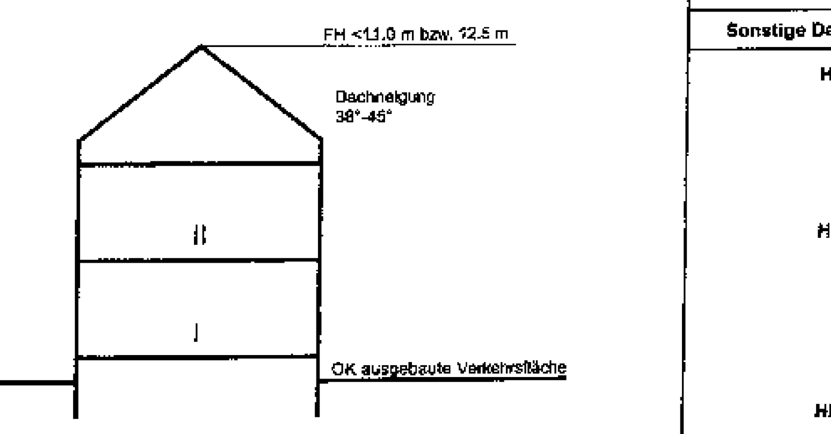
II 2.3 zulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 16 BauNVO als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)

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 WA_1 darf die max. Firsthöhe von 12.5 m, im WA_2 und WA_3 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

3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Im Bereich der rückwärtigen Bebauung des WA_3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen im Süden und Südwesten ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und deren Konstruktionsteile bis zu 3.0 m überschritten werden.

3.3 zulässige Bauweise

E – nur Einzelhäuser zulässig

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H – nur Hausgruppen zulässig

3.4 Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach gem. §9 (1) 2 BauGB
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper 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 WA_2 -Gebiet

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

G+F+L I 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.

G+F+L II 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 Stichbreite von 3,0 m ausreichend.
Gemeinschaftliche Anlagen für benachbarte 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 (örtl. 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 zweigeschossige 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 Dacheinschnitte

Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig wenn sie:
als zusammenhängende Einzelanlage (Dachgauben und Dacheinschnitte) 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 Gaubenfußes bzw. der untere Abstand vom Dacheinschnitt bis zur Traufe muss mindestens 1.0 m betragen.

Der Abstand des oberen Randes von Dacheinschnitt 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, Stellplätzen und Hauszugängen dürfen maximal 50% der Vorgartenfläche einnehmen.

7.4 Gestaltung der Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzäunungen 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 WA_2

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 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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 Bombenblindgängern 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 IIIB 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

39 – Flurstücksnummer

vorh. Gebäude mit Hausnummer, Geschossigkeit und Firstrichtung

zu beseitigende Gebäude

.107.67 – Geländehöhe über NN

3.0 – Bemaßung in Metern

GW – Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Öffentliche Kanalisation

vorh. Abwasserkanal Schmutzwasserleitung

vorh. Abwasserkanal Regenwasserleitung

KD KE,KS – Kanalhöhe Deckel Einlauf, Sohle ( ) Angabe nachrichtlich übernommen

Übersicht Flächen (ca. Angaben):

Flächenbilanz	m²
neue Wohnbauflächen	7090
vorh. 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

0 5 10 15 20 25 (m)

N

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

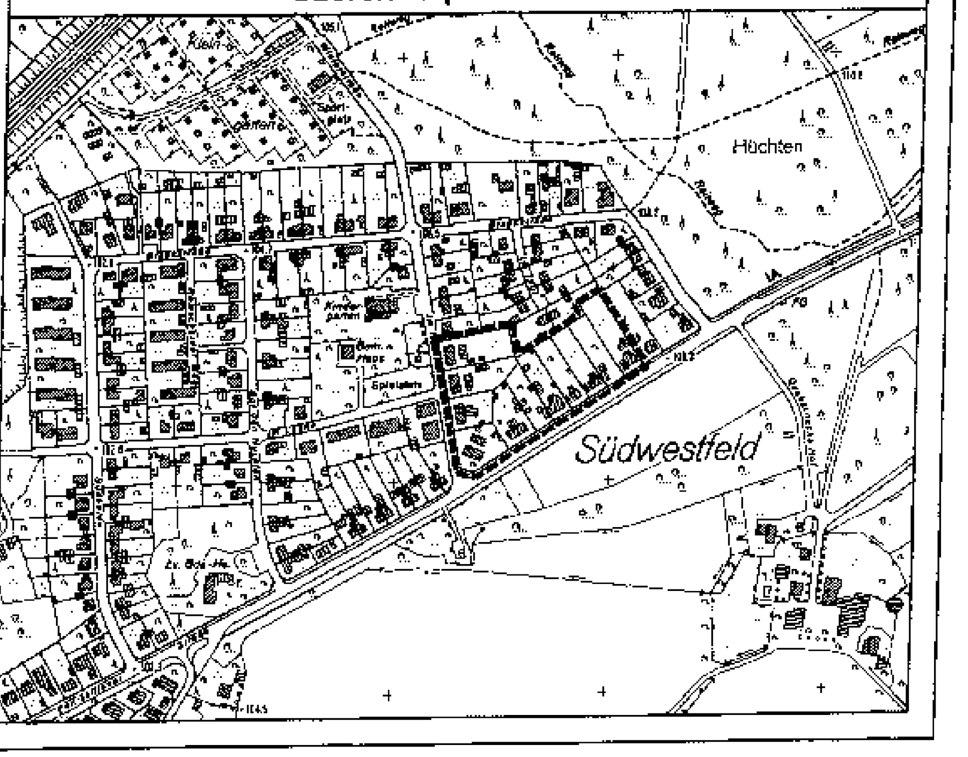
Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
Angabe der Rechtsgrundlage, Nutzungsplan, textliche Festsetzung und Hinweise

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.b 59
Nü (u.ouo)

Übersichtsplan M 1:5000