I/B5b 1.Ä. Text

I/B5b 1. Änderung Text

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK BRACKWEDE

BEBAUUNGSPLAN NR I/B 5b

- FRÖLENBERGSCHULE -

I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

NEUAUFSTELLUNG 1. ÄNDERUNG

GEBIET: SCHULSTRASSE, MACKEBEN-STRASSE, HAUPTSTRASSE, BENATZKYSTRASSE, STRASSEN IM HEXENBRINK UND AM WITTENBRINK

1. AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : BRACKWEDE

FLUR : 8

RAHMENKARTE : 6662 S

M = 1 : 500

N

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I.1 NUTZUNGSPLAN
I.2 GESTALTUNGSPLAN
I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
II.2 BEGRÜNDUNG

N N / S S / N N / 6662 / S S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, JUNI 1984 PLANUNGSAMT. 61.31

I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

§ 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 9 des Bundesbaugesetzes

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24. November 1982 (GV. NW, S. 735).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW. S. 248).

Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke in Plan und Text keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) anzuwenden.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 103 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 101, Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW. Sie können gem. § 101, Abs. 3 BauO NW als solche geahndet werden.

I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

0 Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BBauG, § 10 (1) und (2) StBauFG und §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BBauG

Abgrenzung 1. Änderung

0.3 Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 5 "Hauptstraße" vom 03.05.1969 für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. I/B 5 b "Frölenbergschule" erfaßt sind.

0.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG i.V.m. mit §§ 1-15 BauNVO

1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO

WA

WA

a) zulässig sind nach § 1 (6) 2 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

b) zulässig sind

untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung (Hobbytierhaltung ohne Störung durch Lärm und Gerüche)

c) unzulässig sind nach § 1 (6) 2 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff.

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.7 Kerngebiet - MK 1 - gem. § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BBauG NVO

MK

MK 1

a) zulässig sind im I. Vollgeschoß (Erdgeschoß) sowie im II. und III. Vollgeschoß gem. § 7 (2) BBauG NVO

Ziff. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ziff. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Vergnügungsstätten siehe c.)
Ziff. 3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziff. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ziff. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

b) Zulässig sind im IV. Vollgeschoß (Vollgeschoß im Dachraum) gem. § 7 (2) Ziff. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

c) unzulässig nach § 1 (5) und (9) BauNVO sind gemäß § 7 (2) BauNVO

Ziffer 2 - Spielhallen
Hinweis: Eine Spielhalle ist ein Betrieb, in dem Spielgeräte aufgestellt sind, an denen sich der Gast nach Belieben betätigen kann, wobei der Schwerpunkt des Betriebes in dem Bereitstellen der Spielgeräte liegen muß.

- Discotheken
- Betriebe mit Sexdarbietungen (hierzu sind auch Läden mit Verkauf von Sexartikeln und Vorführungen mit Sexfilmen usw. zu zählen).

Ziffer 5 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Ziffer 7 - sonstige Wohnungen

d) unzulässig nach § 1 (6) 1 BauNVO sind gemäß § 7 (3) BauNVO

Ziffer 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

1.7 Kerngebiet - MK 2 - gem. § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BBauG NVO

MK 2

MK

a) zulässig sind im I. Vollgeschoß (Erdgeschoß) und im II. Vollgeschoß gem. § 7 (2) BBauG NVO

Ziff. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ziff. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Vergnügungsstätten s. d)
Ziff. 3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziff. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ziff. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

b) zulässig sind im III. und IV. Vollgeschoß (Vollgeschoß im Dachraum) gem. § 7 (2) Ziff. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

c) zulässig sind in allen Geschossen gem. § 7 (2) Ziff. 7 Wohnungen, sowie gem. § 7 (3) Ziff. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Ziff. 6 und 7 fallen, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes allgemein gewahrt bleibt.

d) unzulässig nach § 1 (5) und (9) BauNVO sind gemäß § 7 (2) BauNVO

Ziffer 2 - Spielhallen
Hinweis: Eine Spielhalle ist ein Betrieb, in dem Spielgeräte aufgestellt sind, an denen sich der Gast nach Belieben betätigen kann, wobei der Schwerpunkt des Betriebes in dem Bereitstellen der Spielgeräte liegen muß.

- Discotheken
- Betriebe mit Sexdarbietungen (hierzu sind auch Läden mit Verkauf von Sexartikeln und Vorführungen mit Sexfilmen usw. zu zählen),

Ziffer 5 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG in Vb mit §§ 16-21 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl gem. § 16 (1), (2) und 19 - 21 BauNVO

GFZ
0,8; 1,0; 1,8
2,0; 2,2
GRZ
0,4; 0,5
0,7; 0,8

zulässige Geschoßflächenzahlen

zulässige Grundflächenzahlen

2.2 Zahl der Vollgeschosse - VG - gem. §§ 16 und 18 BauNVO

I+I HG zwei Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze, ein VG und ein Hanggeschoß zulässig.

I+IDG zwei Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze, ein VG und ein VG im Dachraum zulässig

II zwei Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze

(II)+IDG drei Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze: zwei VG und ein VG im Dachraum

III+IDG vier Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze: drei VG und ein VG im Dachraum

(II)+IHG drei Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze: zwei VG zwingend, ein Hanggeschoß zulässig, VG im Dachraum unzulässig,

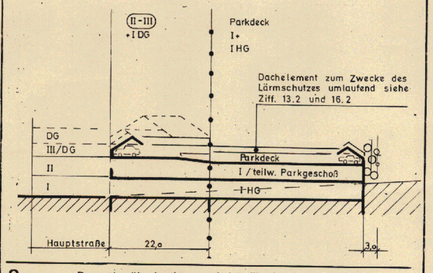
(II)+IDG +IHG vier Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze: zwei VG zwingend ein Hanggeschoß und ein VG im Dachraum zulässig

(II-III) +IDG zwei bzw. drei VG als Mindestgrenze zwingend und ein VG im Dachraum zulässig

- siehe Skizze -

Parkdeck I+IHG zwei Vollgeschosse - VG - zulässig ein VG und ein Hanggeschoß, - über dem Vollgeschoß ist die Anlage eines Parkdecks zulässig -

- siehe Skizze -



3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke

gem. § 9 (1) 2 und 3 BBauG in Vb mit §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a_1 abweichende Bauweise

in Abweichung von der offenen Bauweise sind nur Gebäude mit einer Länge von mind. 38 m - entlang der Hauptstraße - zulässig.

a_2 abweichende Bauweise

in Abweichung von der geschlossenen Bauweise sind die zulässigen baulichen Anlagen mit Grenzabständen zu errichten.

3.3 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ oder GRZ oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks auf der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche sowie auf die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen anzurechnen.
Bei vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist.
Erweiterungen vorhandener baulicher Anlagen sind nur innerhalb von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:

Im Bereich der Hauptstraße fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Hier ist die Baugrenze eingetragen.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung, sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen

gem. §§ 9 (1) 4, 19 und 22 BauNVO

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen sowie für Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 und 22 BBauG, § 12 BauNVO

St Stellplätze

Ga Garagen

Spielplatz

Kerngebiet:

In den ausgewiesenen Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf nicht überbaubaren Flächen nur innerhalb der entsprechend besonders gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.
Zusammenhängende Garagen- und Stellplatzanlagen sind nach max. 5 Garagen bzw. Stellplätzen durch Bepflanzungen in mind. 2,00 Breite zu unterbrechen.
Die Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern gleichzeitig mit der Herstellung der Stellplatz- bzw. Garagenanlagen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Bäume, großkronige Bäume wie z. B. Platanen, sollen eine Mindesthöhe von 2,0 m haben.

Hinweis:

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für das Parkdeck; siehe hierzu Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen.

Allgemeines Wohngebiet:

In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf nicht überbaubaren Flächen nur innerhalb der entsprechend besonders gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.

Hinweis:

In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf nicht überbaubaren Flächen nur innerhalb der entsprechend besonders gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.

Stellplätze in Vorgartenflächen siehe Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen.

5 Flächen für den Gemeinbedarf

gem. § 9 (1) 5 BBauG

Zweckbestimmung:

Schule Turnhalle

6 Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

gem. § 10 (1) und (2) StBauFG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

7 Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BBauG

7.1 Straßenbegrenzungslinie

(auch als Abgrenzung gegenüber von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung)

Hinweis:

Im Bereich der Hauptstraße fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen. Hier ist die Baugrenze eingetragen.

7.2 Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagen, Einfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind unzulässig.

Hinweis:

Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn, Begleitgrün und dergleichen nur als Hinweis.

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BBauG

Fußgänger-Bereich

Dieser Bereich ist so herzustellen, daß er sich von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abhebt.

7.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 9 (6) BBauG

Grundstückszu- und -abfahrten für das im ausgewiesenen Kerngebiet festgesetzte Parkdeck oder für eine Parkplatznutzung innerhalb der übrigen Geschosse sind nur von der Hauptstraße an der entsprechend festgesetzten Stelle zulässig.

7.7 Private Verkehrsflächen

Gebäudedurchfahrten, die im ausgewiesenen Kerngebiet dazu dienen, die rückwärtigen Grundstücksflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglich zu machen, sind wie folgt anzulegen:

Mindestbreite 4,00 m
Mindesthöhe 3,50 m, bei Nutzung durch LKW 4,50 m.

Rampe (Hinweis: Die Garagenverordnung ist zu beachten) - siehe hierzu Ziff. 16.2 der textlichen Festsetzungen -

8 Flächen für die Ver- und Entsorgung; Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. §§ 9 (1) 12, 14, 13 und 21 BBauG

8.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG zu Gunsten der Versorgungsträger

Hinweis:

RK Regenwasserkanal vorhanden RK Regenwasserkanal geplant

SK Schmutzwasserkanal vorhanden

9 Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

10 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) 16 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen; Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

gem. §§ 9 (1) 17 und 26 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

12 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

gem. § 9 (1) 18 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

13 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) 20 und 25 in Vb mit 9 (6) BBauG

13.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §§ 9 (1) 25 a und 9 (6) BBauG

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen sind in dichter, sichtabweisender Form vorzunehmen, es sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z.B. Baumart: überwiegend Eichen, Strauchart: Traubenkirsche, Faulbaum, Schneeball, Vogelbeere).

Hinweis:

siehe hierzu auch Ziff. 16.2/8 der textlichen Festsetzung

Vorgartenfläche - gilt nur für das ausgewiesene WA-Gebiet -

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden 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 max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung dieser Bepflanzungen - gilt flächenbezogen - § 9 (1) 25 BBauG

Hinweis:

Sämtliche unter Ziff. 13.2 aufgeführten Anpflanzungen sollen ggf. im Rahmen von Pflanzgeboten gem. § 39 BBauG durchgesetzt werden.

13.3 Flächen für Bindungen, für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) 25 b und § 9 (6) BBauG

zu erhaltende Bäume

Hinweis:

Die "Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 17.12.1981" ist anzuwenden - ggf. besonderes Verfahren erforderlich -

Hinweis:

Die besonders ausgewiesenen "zu erhaltenden Bäume" dürfen auch in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder bauliche Anlagen einschließlich ihrer Gründungen beeinträchtigt werden und sind während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Die Erhaltung ist ggf. durch baumchirurgische Eingriffe zu sichern.

14 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird; Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, u. ihre Nutzung

gem. § 9 (1) 9 und 10 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

15 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;

gem. § 9 (1) 23 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

16 Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

gem. § 9 (1) 24 BBauG

16.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 Alt. 2 BBauG

A. Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die im ausgewiesenen Kerngebiet - MK_1 - von einer Anlage bzw. Nutzung als "Parkdeck" auf angrenzende Nutzungen (Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf Schule) ausgehen können, sind als Vorkehrungen

Parkdeckanlagen

a) die Flächen dieser Parkdeck-Anlagen mit geneigten, umlaufenden Dachelementen allseitig zu umschließen, Neigung mind. 30 Grad, max. 38 Grad. Diese Dachelemente sind zeitlich vor einer Nutzung der betreffenden Geschoßflächen als Parkdeck herzustellen.
- siehe hierzu Skizze unter Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen -

b) die im Kerngebiet - MK_1 - festgesetzte Rampe als Zufahrt zu den Parkdeck-Flächen im gesamten Umfang allseitig geschlossen zu errichten.

B. Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die in den ausgewiesenen Kerngebieten von den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässigen Garagen- und Stellplatzanlagen auf angrenzende Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgehen können, ist als Vorkehrung die in diesem Bereich festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen) zeitgleich mit oder zeitlich vor der Errichtung der Garagen- und Stellplatz-Anlagen vorzunehmen.

17 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

gem. § 9 (5) 1 BBauG

- in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt -

18 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 103 BauO NW in Vb mit § 9 (4) BBauG und § 5 der VO zur Durchführung des BBauG

18.1 Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Kerngebieten

Zur Wahrung bzw. Herstellung maßstabsgerechter und in Gliederung, Detailausbildungen, Material und Farbgebung den örtlichen Gegebenheiten angepaßter baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen aufgenommen für:

Gebäudefronten, äußere Wandflächen, Fassadenausbildung.

Neubauten und bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, daß bei der Gliederung der Gebäudefronten Fassadenabschnitte mit einem aufrecht stehenden Format entstehen.
Fassaden müssen als durchgehend senkrechte, nicht terrassierte Fläche ausgebildet werden. Bei Ausbildungen von Arkaden kann das Erdgeschoß zurückspringen.
Fassaden sind in nicht mehr als 10,0 m breite Abschnitte (z.B. durch vor- oder zurücksprigende Wandteile) zu gliedern.
Vor- und zurücksprigende Bauteile (z.B. Erker oder Loggien) müssen stehende Formate aufweisen.

Vorsprünge dürfen das Maß von 2,0 m gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche nicht überschreiten. Vorsprünge in die öffentliche Verkehrsfläche sind zulässig ab 1. Obergeschoß. Dabei ist eine lichte Höhe - gemessen von O.K. Verkehrsfläche bis U. K. vorspringender Bauteil - von mind. 3,00 m, bei Einfahrten mind. 3,50 m einzuhalten.

Schaufensterzonen sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktionen in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoß erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen. Für Wandöffnungen sind - mit Ausnahme von Schaufensterzonen - stehende Formate zu verwenden.

Vordächer sind als Kragplatten oder Schutzdächer unzulässig, wenn sie durchgehend über die gesamte Gebäude-Breite hinweggezogen werden. Vordächer sind zulässig, wenn sie sich der Fassadengliederung unterordnen, ihr Vorsprung gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,0 m beträgt und wenn eine lichte Höhe - gemessen von O.K. öffentlicher Verkehrsfläche bis U.K. Vordach - von mind. 3,00 m, bei Einfahrten mind. 3,50 m - eingehalten wird. Für Markisen gelten diese diese Festsetzungen entsprechend.

Für die Gestaltung der Fassaden sind als Material Sichtmauerwerk, Natursteinverkleidungen, Holz und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagstoffe haben, zulässig.

Alle glänzenden, leuchtenden und stark durchscheinenden Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Mauerwerksimitationen, Keramik, Kunststoff) sowie stark strukturierte Putze sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung sind nur warme Farbtöne zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschoßdecken über dem II. Vollgeschoß nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Firsthöhe:

Dachfirste an baulichen Anlagen in den ausgewiesenen Kerngebieten dürfen das Maß von 7,00 m, gemessen von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis zum First, nicht überschreiten.

18.2 Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten und auf Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Gestaltung der Fassaden sind als Material Sichtmauerwerk, Natursteinverkleidungen, Holz und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagstoffe haben, zulässig. Alle glänzenden, leuchtenden und stark durchscheinenden Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Mauerwerksimitationen, Keramik, Kunststoff) sowie stark strukturierte Putze sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung sind nur warme Farbtöne zulässig.

18.3 Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Dachgestaltung:

Dachformen, Dachneigungen

F Flachdach, zulässige Neigung 0° - 5°

Geneigte Dächer, zulässige Neigung:
25 - 30°; 30 - 38°; 35 - 45°; 38 - 48°;

Die Neigungswinkel von geneigten Dachflächen sind dem Neigungswinkel der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Bebauung anzugleichen. Ungleiche Dachneigungen an einem Gebäude sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Umwelte nergien in und auf Dachflächen ist allgemein zulässig, sofern dadurch das Erscheinungsbild des Daches nicht verunstaltet wird.

Für untergeordnete Nebenanlagen im Bereich des Parkdecks (z. B. Treppenanlagen, Aufzugsanlagen etc.) sind als Ausnahme Flachdächer zulässig.

Für geneigte Dächer sind als Material nur rote oder braune Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig, Farbspektrum gem. RAL-K 3000, 3001, 3002, 3003, 8004, 8012 und 8015.

Garagen: Anlagen mit 3-und mehr Einzelgaragen sind nur zulässig mit Flachdach, Neigung 0°-5°

Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mindestens 30° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig:

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

Balkone:

Vorragende Balkone im Dachbereich sind unzulässig.

Drempel, Sockel:

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

Ausnahmen:
Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurücksprigenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,0 m ist.

Ausnahme:

Für Dachelemente zum Zwecke des Schallschutzes im Bereich des Parkdecks sind Drempelhöhen bis zu max. 1,00 m zulässig.

Sockel dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 m, ansonsten max. 1,20 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Grundstückseinfriedigungen:

a) an öffentlichen Verkehrsflächen

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. der tatsächlichen Bebauung lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

b) auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der tatsächlichen Bebauung sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Sonstiges:

Flächen für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen abzuschirmen.

Behelfsbauten sind unzulässig.

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 29 Flurstücksnummer
- 18 Bemaßung in Metern
- 45 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Standort der eingemessenen Bäume
- Darstellung für anzupflanzende Bäume
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Einteilung in Gehweg, Parkstreifen, Fahrbahn, Straßenbegleitgrün und dergleichen nur als Hinweis
- Fußgängerbereich mit anzupflanzenden Bäumen
- Ga St Vorschlag für die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen
- Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach und Firstrichtung
- Vorschlag, nicht überbaute Grundstücksfläche (hinweisende Darstellung) - im Gestaltungsplan -

ca. 0,87 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 1,26 ha Kerngebiet
ca. 0,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,44 ha Flächen für den Gemeinbedarf
3,25 ha Größe des Plangebietes

1-b5b Textplan

Der Rat der Stadt hat am ... beschlossen den B-Plan aufzustellen/zu ändern

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 2a Abs. 1-5 des BBauG nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien im ... 198... durchgeführt worden

Bielefeld, den ...

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Stadtbaudirektor

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bielefeld, den ...

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt

Vermessungsdirektor

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld, den ...

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt

Vermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.

Bielefeld, den 10. Nov. 1986

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt

Leitender Stadtbaudirektor

Diese(r) Bebauungsplan (Änderung) ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am 3. NOV. 1986 Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 17. NOV. 1986

Bürgermeister Rat