Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Brackwede

Bebauungsplan Nr. I/B 5c
– Benatzkystraße –

Nutzungsplan
Neuaufstellung

Gebiet:
Mackebenstraße, Schulstraße, Raymondstraße und Benatzkystrasse

. Ausfertigung

Gemarkung	:	Brackwede
Flur	:	8
Rahmenkarte	:	6662.1, 6662.2, 6661.8
Maßstab	:	1 : 500

N

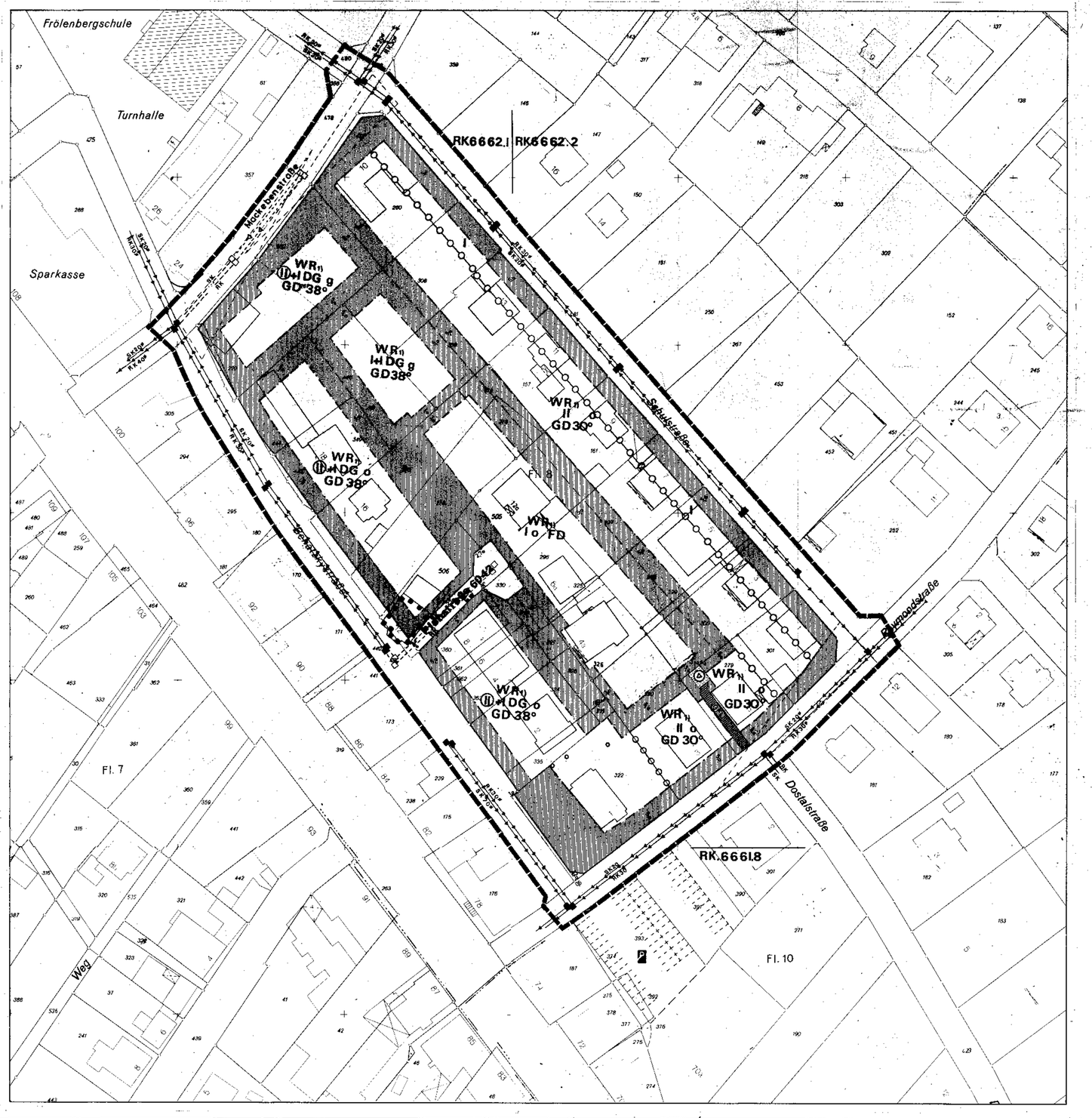
I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- I.1 Nutzungsplan
- I.2 Gestaltungsplan
- I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
- I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
- II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- II.2 Begründung

6662.1 | 6662.2
6661.8

Bielefeld
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

Bielefeld, . . 198 Planungsamt, 61.31



I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1976 (GV. NW 1976, S. 299) in Verbindung mit § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1976 (GV. NW 1976, S. 96).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO – vom 15. September 1977 – BGBl. I. S. 1757 –, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 1a3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

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

2. Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WR

Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+I DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (DG) (s. Skizze).
100 / 1VG / 35°
Die Hauptgesimshöhe (Traufe) darf bei Wohngebäuden an der Bergseite nicht höher als 3,50 m, gemessen über Oberkante der gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche liegen.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; bergseitig ein Vollgeschoß und talseitig zwei Vollgeschosse (s. Skizze 1); die
100 / 2VG / 14°
Hauptgesimshöhe (Traufe) darf bei Wohngebäuden an der Bergseite nicht höher als 4,0 m, gemessen über Oberkante der gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche liegen.

II+I DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; 2 Vollgeschosse zwingend und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (DG) (s. Skizze).
100 / 1VG / 35°
Die Hauptgesimshöhe (Traufe) darf bei Wohngebäuden an der Bergseite nicht höher als 7,0 m, gemessen über Oberkante der gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche, liegen.

3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-Maß

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Nutzungs-Maß

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)
o offene Bauweise — g geschlossene Bauweise

4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen. Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.
Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Hinsichtlich der Änderung an und in diesen Gebäuden gilt dasselbe wie für die abzubrechenden baulichen Anlagen (s. 4.5).

4.4 Bebauungstiefe (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

4.4.1 Zulässige Gebäudetiefe – senkrecht zur festgesetzten Gebäudehauptrichtung – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

max. 20 m — bei festgesetzter Bebauung bis zu einem Vollgeschoß
max. 14 m — bei festgesetzter Bebauung bis zu zwei und mehr Vollgeschossen

4.5 Abzubrechende Gebäude

4.5.1 Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile

auf ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen

Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig, bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderungen eine besondere Genehmigung eingeholt wird.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)

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.

6.4 Sichtdreiecke

überbaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

7. Ver- und Entsorgungsflächen

7.1 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG)
7.1.1 Elektrizität — E
7.1.3 Trafo — T

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

8.3.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers (Versorgungsträgers) zu belastende Flächen.

G Gehrecht — F Fahrrecht — L Leitungsrecht

15. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 4 und 22 BBauG) – Stellplätze und Garagen –

15.1 Stellplätze und Garagen

15.1.3 Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig; ausgenommen sind gem. § 12 (6) nach § 1 (6) 1 BauNVO die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sowie Vorgartenflächen (s. hierzu "Bindungen für die Bepflanzung" als Gestaltungs-Festsetzung)

16. Sonstige Festsetzungen

GD — GD Geneigtes Dach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan
38°, 30° — 38°, 30° zulässige Dachneigung 38 bzw. 30 Grad
FD — FD Flachdach weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

30. Planaufhebung

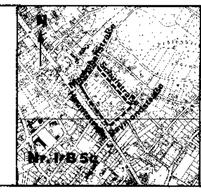
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 5 "Hauptstraße" vom 05.05.1969 für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 5 c "Benatzkystraße" erfaßt werden.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- RK Regenwasserkanal vorhanden — SK Schmutzwasserkanal vorhanden
- RK Regenwasserkanal geplant — SK Schmutzwasserkanal geplant
- vorhandener Baumbestand, der Baumbestand sollte bei der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen berücksichtigt werden
- vorhandene Flurstückgrenze
- 34 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Übersicht:
ca. 1,97 ha Reines Wohngebiet
ca. 0,65 ha Öffentliche Verkehrsflächen
ca. 2,63 ha Größe des Plangebietes

1-65c
mono

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt Ltd. Vermessungsdirektor	Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt Ltd. Vermessungsdirektor	Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A. Leitender Stadtbaudirektor	Dieser/r) Bebauungsplan (Änderung) ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, den ____ Oberbürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich aufgelegen. Die Offenlegung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, den ____ Oberbürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan hat einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ____ bis ____ erneut öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.	Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am ____ beschlossen. Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV. NW 1979 S. 408) vom Rat der Stadt am ____ als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, den ____ Oberbürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom ____ genehmigt worden. Detmold, den ____ Der Regierungspräsident Im Auftrage A.Z.:	Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab ____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am ____ in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. Bielefeld, den ____ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.			**Bebauungsplan Nr. I/B 5c** **– Benatzkystrasse –** **Nutzungsplan** **Az.:**