STADT BIELEFELD

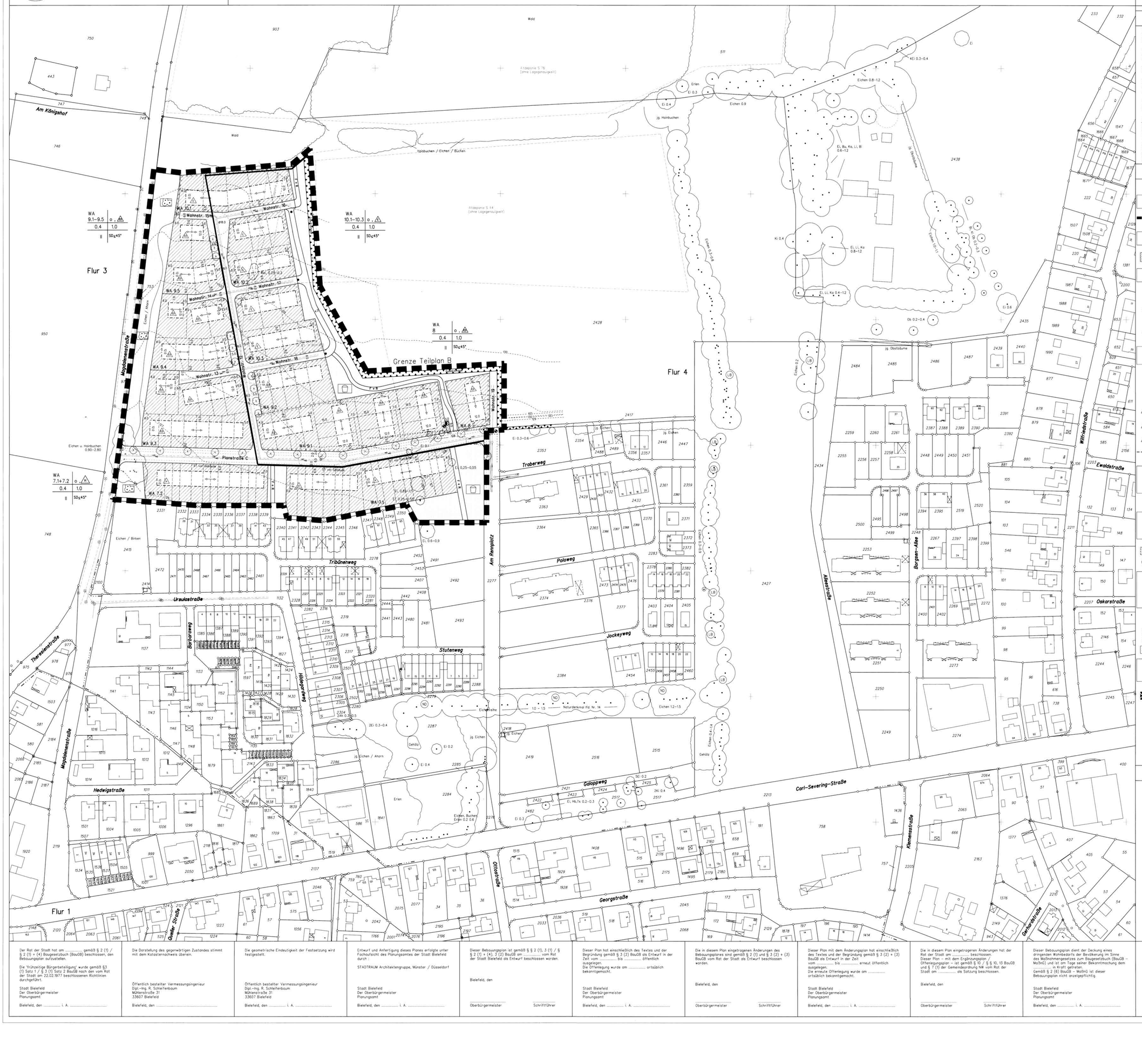
BEBAUUNGSPLAN
I / Q 24 "QUELLE - ALLEESTRASSE"
Teilplan B

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN :

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
BEGRÜNDUNG



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

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 21 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Zeichenerklärung und Hinweise

0 Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) nr. 1 BauGB

WA – Allgemeines Wohngebiet – WA– gemäß § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB

Zahl der Vollgeschosse – VG –
im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

II, III Zahl der VG als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl
gemäß §§ 16 (2), 17, 19 und 20

0.4 zulässige Grundflächenzahl – GRZ –
1.0 zulässige Geschoßflächenzahl – GFZ –

3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

ED nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig max. 4 Einheiten pro Gebäude

D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Flächen für Stellplätze – St –

5 Flächen für die Versorgung, Führung von Ver– und Entsorgungsleitungen; mit Geh– und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13, 14, 21 BauGB

Versorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung : Elektrizität

6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ; Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB o/b
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bepflanzung
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Einzelbäume

zu erhaltende Baumgruppen

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gasdrainage)
(siehe auch unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzung)

8 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
gemäß § 5 (4 + 6) , § 9 (5 + 6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (siehe auch unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzung)

9 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten – WA –

SD Satteldach

≤45° Dachneigung

Hauptfirstrichtung

10 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Steckpfosten

11 Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

F + R Die Darstellung der Fuß– und Radwege erfolgt nur nachrichtlich.

Zweckbestimmung :

Spielplatz

12 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenzen

1841 Flurstücksnummer

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

WA 7.1 | A | 0.4 | 1.2 | II | SD≤45° FD
Baugebiet + Nr. | Bauweise | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Zahl der Geschosse | Dachform/Dachneigung

Grenze der ehemaligen Auffüllung Brinkmann

13 Hinweise

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird der Ausbauplanung überlassen.

In allen Baugebieten werden wegen des Grundwasserspiegels für unterkellerte Gebäude eine Ausführung des Kellers in wasserundurchlässigem Beton ("Weiße Wanne) oder mit wasserdruckhaltender Außenabdichtung ("Schwarze Wanne") unbedingt empfohlen.

Werden keine Unterkellerungen vorgesehen, ist der tieferliegende Grundwasserspiegel für die geplante Bebauung ohne Bedeutung.
Die Gebäude sind dann gemäß DIN 18195 T 4 gegen Erdfeuchtigkeit zu isolieren.

Siehe auch in der Begründung unter Pkt. 7.1 Bodengutachten.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sowie der Gründungsarbeiten bei Gebäuden ohne Keller ist die Ausführungsplanung durch den Gutachter Firma Dr. Weßling beratende Ingenieure GmbH der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen.
Eine gutachterliche Betreuung während der Bauzeit ist sicherzustellen.

Von der Errichtung von Brauchwasserbrunnen ist aufgrund der Deponieproblematik abzuraten.

Grundwassermessstellen (GM)
Die genaue Lage kann beim Stadtbetrieb Natur und Umwelt eingeholt werden. Sollte eine Grundwassermessstelle beschädigt oder beseitigt werden, so sind die erforderlichen Arbeiten mit dem Stadtbetrieb Natur und Umwelt abzustimmen. Die Arbeite müssen von einem Fachbetrieb durchgeführt werden.

Textliche Festsetzugen

siehe Anhang der Begründung

1_Q24_TpB
Nutzungsplan

Der Rat der Stadt hat am ..... gemäß § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß §3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 22.02.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.–Ing. R. Schleifenbaum
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Bielefeld, den .....

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung wird festgestellt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.–Ing. R. Schleifenbaum
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter Fachaufsicht des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch :

STADTRAUM Architektengruppe, Münster / Düsseldorf

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 (1), 3 (1) / § 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am ..... vom Rat der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am ..... beschlossen.
Dieser Plan – mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan – ist gemäß § 10 / § § 10, 13 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen.

Bielefeld, den

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnG) und ist am Tage seiner Bekanntmachung dem in Kraft getreten.
Gemäß § 2 (6) BauGB – MaßnG ist dieser Bebauungsplan nicht anzeigepflichtig.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

Dieser Bebauungsplan – mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan – wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt

Bielefeld, den ..... i. A. .....

STADT BIELEFELD

BEBAUUNGSPLAN
I / Q 24 "QUELLE - ALLEESTRASSE"
M = 1 : 1000 Teilplan B

Datum : 14.05.2001