

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE
BEBAUUNGSPLAN NR. I/Q6A
-DIE BREEDEN-
NEUAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET OSNABRÜCKER STR. (B68), WALDBREDE,
LANGE BREDE, HOHE BREDE, KALKBREDE,
KURZE BREDE, NIEDERBREDE, KREUZBREDE,
SIEKBREDE, STEINBREDE UND BREEDENSTRASSE

GEMARKUNG QUELLE FLUR 4
M 1:1000
AUSFERTIGUNG
NUTZUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Nutzungsplan und einem Gestaltungsplan mit zugeordneten Texten. Außerdem gehören zu diesem Plan eine Begründung sowie ein Eigenkennverzeichnis.

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21.04.1979 (GV. NW 1979, S. 299). In Verbindung mit § 10a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauO NW in der Fassung vom 27. Januar 1979 (GV. NW 1979, S. 96).

Soweit im Bauordnungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Vorschriften über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1727), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Versteht gegen die gem. § 10a BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 10a Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 - 9 BauNVO

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 1 (6) 1 BauNVO sind unzulässig;
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem.
§ 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 1 (6) 1 BauNVO sind unzulässig;
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem.
§ 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 1 (6) 2 BauNVO sind allgemein zulässig;
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO
sind unzulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO
in Verbindung mit § 1 (6) 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 (3) in Verbindung mit § 1 (6) 1 BauNVO sind unzulässig.

Flächen gem. § 9 (1) 24 BauO

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Soweit die von dem Kfz-Verkehr auf der Osnabrücker Straße (B 68) ausgehenden
Lärmwirkungen als unzumutbar befestigt werden, können geeignete
Schutzmaßnahmen in Form von lückenschließenden Einfriedigungen (Lärmwänden) bzw.
Aufschüttungen (Lärmschutzwälle) von den Grundstückseigentümern auf den eigenen
Grundstücksfußflächen und auf eigene Kosten vorgenommen werden.

Zum Zwecke des Schallschutzes sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksfuß-
flächen lückenschließende Einfriedigungen in einer Höhe von 2,00 bis 2,20 m - in einem
Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Zur Straßen-
seite hin sollen nur schallschließende Materialien verwendet werden, um Schall-
reflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßen-
begrenzungslinie sind als Grünflächen (Vorgärten) anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern
zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. "Bindungen für Bepflanzungen gem.
§ 9 (1) 25 a BauO").

Als Ausnahme sind Aufschüttungen zum Zwecke des Schallschutzes zulässig,

wenn die Aufschüttungen in einer einseitigen Höhe von 2,00 bis 3,00 m und
einer einseitigen Breite von 12 bis 15 m auf vorhandenem Gelände (Basis-
breite) sowie mit Böschungseignungen 1 : 1,5 errichtet werden,

der Abstand zwischen Böschungsfuß und Straßenbegrenzungslinie mindestens
2,00 m beträgt,

die Flächen der Aufschüttungen sowie die Flächen zwischen den Böschungen
und der Straßenbegrenzungslinie als Grünflächen (Vorgärten) angelegt
mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden
(s. "Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauO").

Zum Zwecke des Schallschutzes sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksfuß-
flächen lückenschließende Einfriedigungen in einer Höhe von 2,00 bis 2,20 m - in einem
Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie - als Verbindungs-
elemente mit der vorhandenen und geplanten Bausubstanz zulässig. Zur Straßenseite
hin sollen nur schallschließende Materialien verwendet werden, um Schallreflexionen
zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzung-
linie sind als Grünflächen (Vorgärten) anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu be-
pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. "Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a
BauO").

Flächen gem. § 9 (1) 24 BauO

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Soweit die Grenze der zumutbaren Belastungen, die von der Nutzung der ausgewiesenen angrenzenden Flächen
für die Landwirtschaft ausgehen, überschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Form von
Anpflanzungen auf den betreffenden Grundstücksfußflächen von den Eigentümern auf eigene Kosten
vorzunehmen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 8 BauO sowie § 16 (2) und § 17 BauNVO

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+I HG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; bergeht ein Vollgeschoss und teilweise
zweites als Hongeschoss (H-G) anzurechnendes Vollgeschoss (s. Skizze), die
Hauptgeschosse (Traufe) darf bei Wohngebäuden an der Bergseite nicht höher als 1,50 m,
gemessen über Oberkante der gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche liegen.
Die Höchsthöhe des Hongeschosses darf teilweise nicht höher als 0,30 m über der ge-
wachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche liegen; gemessen von Oberkante Erdbereich
bis Oberkante Hongeschossboden. Teilweise Abgrenzungen sind unzulässig.

I+I DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss an-
zurechnendes Hongeschoss (H-G) (s. Skizze).
Die Hauptgeschosse (Traufe) darf bei Wohngebäuden an der Bergseite nicht höher als
1,50 m, gemessen über Oberkante der gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche
liegen.

Sockelhöhe Die zulässige Sockelhöhe darf bergeht nicht höher als 0,60 m über der gewachsenen, d.h. unveränderten
Erdoberfläche liegen; gemessen von Oberkante Erdbereich bis Oberkante Erdoberfläche.

Z.B. 04 Zulässige Grundflächenzahl

Z.B. 06 Zulässige Geschosflächenzahl

Bauweise, Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauO und § 22 und § 23 BauNVO

O offene Bauweise

offene Bauweise; in Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser
bis zu einer max. Länge von insgesamt 20 m zulässig; Grenzbebauungen sind nur mit Zu-
stimmung der betroffenen Nachbarn (Bauart) zulässig.

O1 offene Bauweise; in Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind auch Grenzbebauungen in Form
von Terrassenhäusern mit Zustimmung der Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke
zulässig; die Terrassenhäuser dürfen bergeht eine max. Gebäudefläche von 6,00 m über
gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche nicht überschreiten.

a besondere Bauweise;
zulässig sind nur Hausgruppen mit freier Sicht entzogenen Innenhöfen in Form von
Atrium- und Gartenhäusern.

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen; die festgesetzten
Grund- und Geschosflächenzahlen sowie die Bebauungsflächen sind zusätzlich verbindlich.

Zulässige Bebauungsfläche

1. max. 20 m bei festgesetzter Bebauung bis zu einem Vollgeschoss
2. max. 14 m bei festgesetzter Bebauung bis zu zwei- und mehr Vollgeschossen als Höchstgrenze.

Diese Einschränkungen gelten nur für Wohngebäude gem. § 3 (2) und § 4 (2) 1 BauNVO; ausgenommen hiervon
sind Wohngebäude, wenn sie in der offenen Bauweise "a1" als Terrassenhäuser errichtet werden.

Vorhandene bauliche Anlagen, die teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
stehen, kann ausnahmsweise als in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen gelten,
wenn

- städtbauliche Belange nicht die Beteiligung der Altbauweise notwendig machen,
- die Erweiterung der bestehenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche liegt,
- die gesamte zulässige Baufäche, Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl eingehalten werden.

Gartens- und Stellplätze

Die Errichtung von Gärten und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist
zulässig; ausgenommen sind Vorgartensflächen (siehe Gestaltungsplan, Bindungen für Bepflanzungen).

GD Geeignete Dächer; weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

GD1 Im WA-Gebiet sind ausnahmsweise für Hallenbauten und dergleichen auch Flach-
dächer sowie Satteldächer (z. B. Shed) zulässig.

z.B. 30°-35° Dachneigung z. B. 30° - 35°

FD Flachdach; weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauO mit Straßenbegrenzungslinie.
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrs-
flächen sind jegliche Ton- und Abstreifen vor Grenzmarkierungen 5,00 m, gemessen
von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche
Abstreifen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen
liegen.
Grundstücks- und abfahren sind von der Osnabrücker Straße (B 68) im Bereich
westlich der Breedenstraße unzulässig; vorhandene Grundstücks- und abfahren
sollen erhalten, wenn Ersatz- und abfahren geschaffen werden sind.

Abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen:

Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen un-
zulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind mit
Genehmigung zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

Sichtdreiecke, überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn.

Bauweise und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 15 BauO - Kindergärten -

Fläche für die Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauO

Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauO

öffentliche Grünfläche Grünanlage Spielplatz

Flächen für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BauO

Fläche für die Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BauO

Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsgraben (L) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
gem. § 9 (1) 21 BauO

PLANAUFGABUNG:

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bestimmungen der Baugestaltungsordnung der ehemaligen Gemeinde
Quelle, die Bestimmungen der "Ortsatzung-Schlichte" und die Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 1/Q 6 "Die Breeden" vom 06. 12. 1967 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung für die Grund-
stücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/Q 6 a
"Die Breeden" ersetzt werden.

NACHRICHTLICHE ANGABE GEM. § 9 (8) BauO

Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:

Die Planstücke 6037 sowie Teilstücke der Breedenstraße sollen als "ein für Anlieger befahrbarer
Wohnweg" ausgebildet werden.

Die Straßen Hohe Brede, Kalkbrede, Kreuzbrede sowie Teilstücke der Niederbrede können zum
Zwecke der Verkehrsberuhigung teilweise umgestaltet werden.

vorhandene Flurstücke
vorgeschlagene Flurstücke
vorhandene Bebauung

Standort der eingemessenen zu erhaltenden Bäume - entsprechende Fest-
setzungen siehe Gestaltungsplan -
Sperzplätzen im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr

vorgeschlagene Wege
Regenwasserkanal vorhanden
Regenwasserkanal geplant
Mischwasserkanal vorhanden
Mischwasserkanal geplant

Übersicht:

ca. 0,15 ha Gemeinbedarf Fläche
ca. 1,21 ha Reines Wohngebiet
ca. 2,11 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,14 ha Fläche für die Forstwirtschaft
ca. 0,08 ha Fläche für die Landwirtschaft
ca. 2,90 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,02 ha öffentliche Grünflächen

ca. 2,33 ha Größe des Plangebietes

HINWEISE FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL BZW. -WALL)

Bei den Berechnungen wurde die Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie die
Zurückendelegierung für 1985 aus dem Generellverkehrsplan (GVV v. 7/77) zugrunde gelegt.

HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZWALL

Belastung: 17 200 Kfz/h (davon 20% Lkw-Anteile)
DTV (Durchschnittswert): 17 200 1,16 (Zuschlag 16%, für 8 Std. Nacht) = 20 000 Kfz/h
TV (Tagverkehr): DTV 17,6 7 1100 Kfz/h
NV (Nachtverkehr): DTV 0,0116 230 Kfz/h

LÄRMSCHUTZWAND

TV = 1100 Kfz/h (davon 20% Lkw-Anteile)
Minderung: a) Abstand ca. 37m
b) Schutzwand H = 2,20 m
v = 3°; h = 0,45 m
c) Bewuchs auf ca.
(je 10 m 1,5 dB (A))

NV = 230 Kfz/h (davon 20% Lkw-Anteile)
Minderung: a) Abstand ca. 37m
b) Schutzwand H = 2,20 m
v = 3°; h = 0,45 m
c) Bewuchs auf ca.
(je 10 m 1,5 dB (A))

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)

44,5 dB (A)