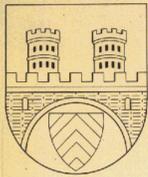


Satzung zugl. Offenes.

I/S 4-2

Nutz+Gest.

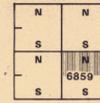


Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Senne
Bebauungsplan Nr. I/S 4-2
-Sattlerweg-
Nutzungsplan und Gestaltungsplan
Neuaufstellung

Gebiet:
Strassen Sattlerweg und
Am Flugplatz
1. Ausfertigung

Gemarkung : Senne I
Flur : 5,6
Rahmenkarte : 6859 N
Maßstab : 1 : 1000

- 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



Bielefeld, 198 Planungsamt, 61.31

OFFENLEGUNGSPLAN

gleichzeitig Endzustand!

- 3.4 Baugrenzen (§ 9 BbauG, § 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen
6.1 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BbauG)
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BbauG)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwaltung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BbauG)
8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BbauG) (Ziff. 15.5 PlanZV 81)
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BbauG)
13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BbauG)
15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BbauG)
15.3.3 Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
15.3.3.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nach § 1 (6) 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
16. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BbauG)
16.1 Lückenlose Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes
16.1.1 Lückenlose Einfriedigungen auf die an der Straße Am Flugplatz gelegenen Baugrundstücke, die von dem Kfz-Verkehr auf der Straße Am Flugplatz ausgehen, sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksflächen lückenlose Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken (Standortgrenze, heimische Gehölze wie z.B. Traubeneiche, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Feuerhainbuche, Stieleiche) auf den Grundstücksflächen entlang der Straße Am Flugplatz bis zu einer Höhe von 2,00 m unter Beachtung und Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes (s. Ziff. 13.2.2 Nutzungsplan) zulässig. Diese Hecken müssen können von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke auf eigene Kosten durchgeführt werden.

- 19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
19.1 Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach
25. Planaufhebung
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/S 4-1 im Todgang vom 07.01.1962 für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 4-2, "Sattlerweg" erfüllt werden.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- Hinweis:
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes III der Stadtwerke Bielefeld. Die Vorschriften und Auflagen der Schutzzone III a der beabsichtigten Verordnung sind zu beachten.
Besondere Anforderungen gem. § 69 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW für Feuerungsanlagen
Sämtliche Schornsteine der Häuser, welche weniger als 75,00 m nördlich von der Achse der Flugplatzstraße entfernt sind, müssen mit Funkenfänger versehen werden.
34 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
O Standort der eingemessenen Bäume - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2
O vorhandene Flurstücksgrenze
O vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Sperrepfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Kfz-Verkehr
RK Regenwasserkanal, vorhanden
RK Regenwasserkanal, geplant
SK Schmutzwasserkanal, vorhanden
SK Schmutzwasserkanal, geplant
Übersicht:
ca. 100 ha Versorgungsfläche
ca. 181 ha öffentliche Verkehrsflächen
ca. 181 ha Reines Wohngebiet
ca. 2,20 ha Größe des Plangebietes
Hinweis:
Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 4, 5, 9-12, 14, 21-24, 26 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.
Es gilt die BauNVO vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -.

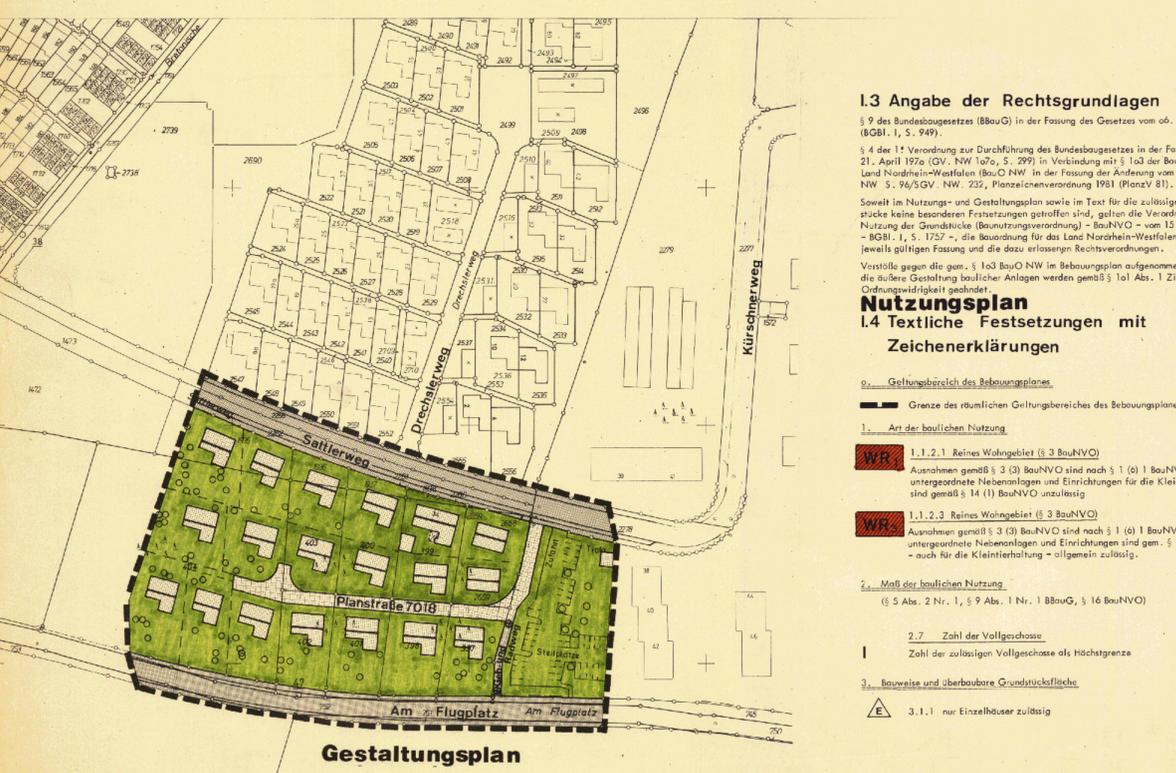
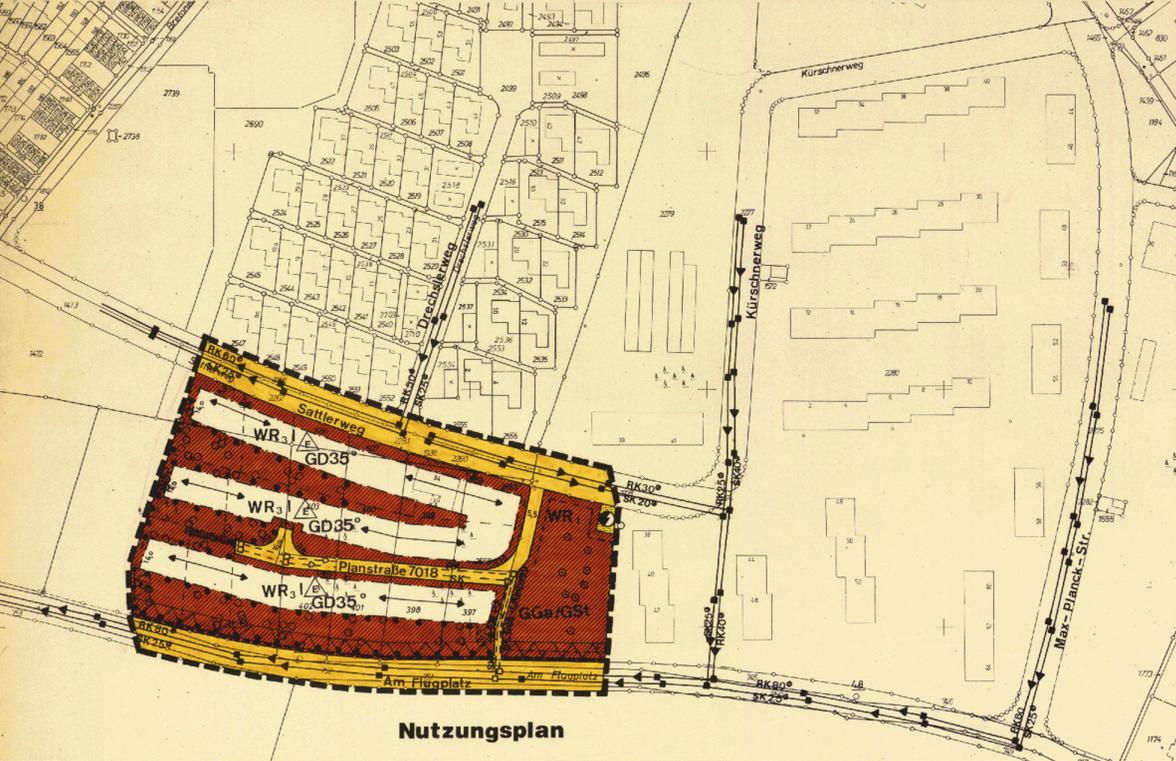
Gestaltungsplan
I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

- 6. Verkehrsflächen
6.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Für Anlieger befahrbare Wohnwege
Diese Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BbauG)
13.4 Vorgartenflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Vorgarten in einer Tiefe von 5,00 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 (Einschränkung s. S. 13.2.2 Nutzungsplan).
Ausnahme: Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befreiung 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 Pflanzengestreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksflächen an der Straße Am Flugplatz.
17. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze und Garagen siehe Ziff. 18)
17.1 Äußere Wandflächen
Die Sockelhöhe der zulässigen baulichen Anlagen darf max. 0,60 m, gemessen von Oberkante Erdgeschuldboden bis oberhalb Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - zugehörige Erschließungsanlage - nicht überschreiten.
17.2 Dächer
17.2.1 Dachform
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahme: als Ausnahme sind Flachdächer bis oberhalb Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - zugehörige Erschließungsanlage - zulässig, sofern durch die Dachaufbildung nicht völlig verändert wird.
17.2.2 Dachneigung
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur die festgesetzten Dachneigungen zulässig (s. auch Ziff. 16 Nutzungsplan).

- 17.2.3 Drempe
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Koldecke bis Oberkante Sparren.
17.2.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind unzulässig.
18. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen)
18.2 Garagen
Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach
19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Hauptfahrrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach, die eingemessene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich
20. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen
20.1 an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Als Grundstücksanfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgeraden zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spannrohr oder Holzbohle bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ist im Bebauungsplan die straßenbündige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 5,00 m von der Grenzlinie der Straße (Tiefe der Vorgartenfläche) festgesetzt, so sind ebenfalls die o.g. Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksflächen in dem Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.
20.2 auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen
Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgeraden hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,00 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlatzen- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spannrohr sowie Mauern in Anlehnung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen von dem Hefer gelegenen Grundstück aus zu messen.
Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.
20.3 in besonderen Fällen
Zum Zwecke des Schallschutzes sind lückenlose Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken (Standortgrenze, heimische Gehölze wie z.B. Traubeneiche, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Feuerhainbuche, Stieleiche) auf den Grundstücksflächen entlang der Straße Am Flugplatz bis zu einer Höhe von 2,00 m unter Beachtung und Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes (s. Ziff. 13.2.2 Nutzungsplan) zulässig.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- Hinweis:
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes III der Stadtwerke Bielefeld. Die Vorschriften und Auflagen der Schutzzone III a der beabsichtigten Verordnung sind zu beachten.
Besondere Anforderungen gem. § 69 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW für Feuerungsanlagen
Sämtliche Schornsteine der Häuser, welche weniger als 75,00 m nördlich von der Achse der Flugplatzstraße entfernt sind, müssen mit Funkenfänger versehen werden.
Vorschlag für eine Bebauung
1-geschossig
25. Planaufhebung
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/S 4-1 im Todgang vom 07.01.1962 für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 4-2, "Sattlerweg" erfüllt werden.
Hinweis:
Die Planstraße Nr. 7018 soll "als für Anlieger befahrbare Wohnweg" ausgebildet werden.
Baugrundstücke sind zu den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen zu entwässern (ggf. sind Hebeanlagen zu verwenden).
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Einteilung in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen nur als Hinweis.
Hinweis:
Die Planstraße Nr. 7018 soll "als für Anlieger befahrbare Wohnweg" ausgebildet werden.
Hinweis:
Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 4, 5, 9-12, 14, 21-24, 26 der Musterlegende der Stadt Bielefeld - enthält dieser Bebauungsplan nicht.
Es gilt die BauNVO vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -.



I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
§ 9 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
§ 4 der 11. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1976 (GV. NW 1a70, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW S. 96/SG. NW. 232, Planzonenverordnung 1981 (PlanZV 81).
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 (BauNVO) - 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.
Vorstufe gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungsmaßstab angesehen.
Nutzungsplan
I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1.1 An der baulichen Nutzung
1.1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.
1.1.1.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.7 Zahl der Vollgeschosse
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1.1 nur Einzeilhäuser zulässig

Administrative stamps and signatures at the bottom of the page, including dates like 14. APR. 1982 and 4. MAI 1982, and various official seals.

1-54-2
Nutz + Gest.