Bebauungsplan

Nr.:I / ST 11/1 – 1.Ä.-

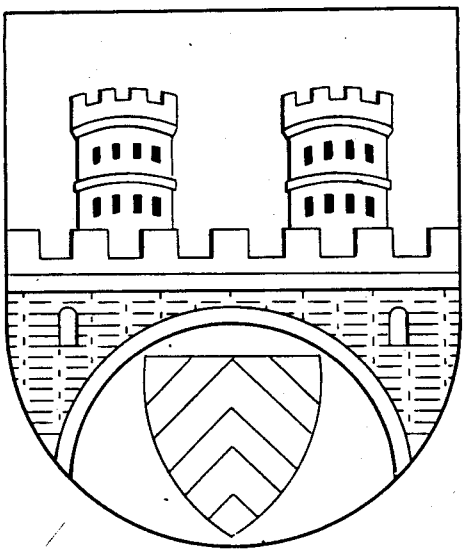
Verler Dreieck

Satzung

Textliche Festsetzungen

Siehe auch Planzeichnung

1-st11-1. text. pdf



STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK SENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. I/St 11

-VERLER DREIECK- 1. ÄNDERUNG

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechtes vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265).

Die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

Hinweis:
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

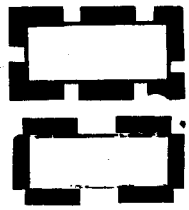
D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,

ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

(0)

0 Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BBauG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BBauG

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 1. Änderung

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

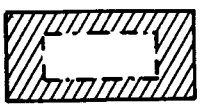
Planaufhebung

Durch diese Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 11 "Verler Dreieck" für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch die Abgrenzung der Änderungsbereiche der 1. Änderung erfaßt werden.

(1)

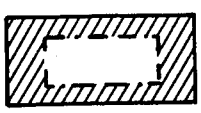
1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BBauG



Reine Wohnbaugebiete - WR -

gemäß § 3 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete - WA -

gemäß § 4 BauNVO

(2)

2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BBauG

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

I, II, III

Zahl der VG als Höchstgrenze

IDG

ein Vollgeschoß - VG - im Dachraum - sofern sich bei der festgesetzten Dachneigung und Brempelhöhe ein Vollgeschoß (Dachgeschoß) ergibt, ist dieses zulässig -

Hinweis:

Höhe baulicher Anlagen siehe Ziffer 11

(3)

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

gemäß § 9 (1) 2 und 3 BBauG

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o

Offene Bauweise

Baugrenze

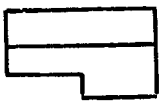
gemäß 23 (3) BauNVO

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BBauG

Gebäude mit Flachdach:
Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung parallel bzw. senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verbindlich.



Hauptfristrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach:
Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

(4)

4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftanlagen wie Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BBauG

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen sowie Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BBauG, §§ 12 und 21 a BauNVO

Ga — Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.
Carports (überdachte Stellplätze) sind unzulässig.

St — Stellplätze

Hinweis:

Stellplätze in Vorgartenflächen siehe Ziffer 8
Die Garagenordnung ist zu beachten

Hinweis:

Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, damit der Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig beeinträchtigt wird.

(5)

5 Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 (1) 5 BBauG

Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 (1) 5 BBauG

Zweckbestimmung

kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

(Gemeindehaus, Jugend-Altenbetreuung, Kindergarten, Pfarrhaus)

F — Feuerwehr

(8)

6 Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BBauG

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BBauG

Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gehölzen ist weitgehend zu erhalten.

Hinweis:

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

Sichtdreiecke

Überschaubare Flächen 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

(9)

7 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für Entsorgung, mit Geh,- Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BBauG

Versorgungsfläche

gemäß § 9 (1) 12 BBauG

Zweckbestimmung:

Elektrizität-Trafo

Gas-Erdgasreglerschrank

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 und 14 BBauG

unterirdische Leitungsführung

Zweckbestimmung:

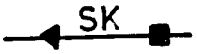
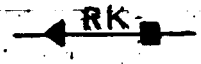
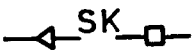
G = Gas

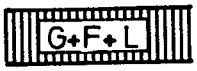
W = Wasser

G vorh. Gashochdruckleitung

W vorh. Wasserförderleitungen

Hinweis:

Schmutzwasserkanal		Regenwasserkanal
	vorhandener Kanal	
	geplanter Kanal	



Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

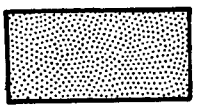
gemäß § 9 (1) 21 BBauG

zugunsten eines Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) sowie der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen zur Benutzung durch Fahrzeuge der Forstwirtschaft.

(10)

8 Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BBauG



öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BBauG

Zweckbestimmung:

F — Fußweg

(14)

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

gemäß § 9 (1) 20 BBauG
gemäß § 9 (1) 25 BBauG

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 (1) 25 a BBauG

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen auf Flächen sind in dichter, sichtabweichsender Form vorzunehmen, es sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z. B. Baumart: überwiegend Eichen, Straucharten: Traubenkirsche, Faulbaum, Schneeball, Vogelbeere)

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen 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.

Außnahme:

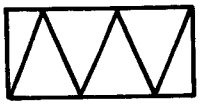
Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzenstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

(16)

10 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

gemäß § 9 (1) 24 BBauG



Flächen für besondere Anlagen
und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 (1) 24 BBauG

Zur Minderung vor Lärmeinwirkungen, die von der Verler Straße ausgehen, können auf den dafür festgesetzten Flächen von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zum Zwecke des Schallschutzes - außer den passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden - geschlossene Einfriedigungen in einer Höhe von ~~2,50 m~~ 3,00 m, in einem Abstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit einer "Vorpflanzung" (Bepflanzung zwischen Einfriedigung und Straßenbegrenzungslinie)

errichtet werden.

Als Ausnahme sind Aufschüttungen (Lärmschutzwall) in einer Höhe von ~~*2,50 m~~ * 3,00 m mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 und einem Abstand des Böschungsfußes zur Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m zulässig, wenn diese Aufschüttungen auf mehreren nebeneinander liegenden Grundstücken errichtet und bepflanzt werden.

Hinweis:

Als Aufschüttungsmaterial dürfen nur unbelastete Böden (kein Bauschutt und Abfall) benutzt werden. Beginn und Ende der Aufschüttungsmaßnahme sind dem Stadtreinigungsamt zur Überwachung anzumelden.

Die Flächen der Aufschüttung sind als Grünanlagen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedigungen sind entsprechend einzugrünen (siehe hierzu Ziffer 9).

geändert lt. Ratsbeschluß vom 26.03.1987

Planungsamt, 13.04.1987

Schultz

(17)

11 Festsetzungen gemäß §9 (4) BBau G

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform:

F 0°-5° Flachdach, Neigung 0^{o} - 5^{o}

28°-35° Geneigtes Dach, Neigung 28^{o} - 35^{o}

45°-48° Geneigtes Dach, Neigung 45^{o} - 48^{o}

Walmdächer sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mind. 30^{o} sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront 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 mind. 1,50 m einhalten;

- die einen Abstand des Dachgraubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) von 1,00 m/gemessen in der Dachschräge nicht unterschreiten und

- wenn die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit Flachdach (o^{o} - 5^{o}) oder mit geneigtem Dach, Neigung 28^{o} - 35° ; Gemeinschaftsgaragen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Einzelgaragen sind nur zulässig mit Flachdach, Neigung o° - 5°.

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

Wandgestaltung
Außenwandflächen:

Großflächige knallige Farben, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig; helle Farben müssen an den Baukörpern überwiegen.
Frei vor der Wand hängende Balkone sind unzulässig.

Höhen von baulichen Anlagen und von Nebenanlagen

Sockelhöhe;

Sockel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Drempelhöhe

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

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

Hinweis:

Drempel im Sinne dieser Festsetzungen sind alle geraden Außenwände und
- wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Gebäudehöhe in Metern

Die Gebäudehöhe - d. h. der Schnittpunkt der geraden senkrechten Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung - soll bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 6,50 m über der bergseitig gemessenen gewachsenen Erdoberfläche liegen.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aller Art bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Einfriedigungen sind als Hecken aller Art, Holzplatten- oder Plankenzäune zulässig.

Ausnahme:

Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.

Einfriedigungen in besonderen Fällen

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 öffentliche Verkehrsflächen liegen, sind unzulässig.

Grundstücksflächen - auch Flächen für den Gemeinbedarf -, die an mit Wald bestandene öffentliche Grünflächen grenzen, sind gegenüber diesen Flächen lückenlos (ohne Tür und Tor) mind. 1,50 m hoch einzufriedigen. Diese Festsetzung gilt nicht für eine notwendige Zufahrt für Fahrzeuge der Forstwirtschaft und der Feuerwehr auf der Rückseite der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (siehe Festsetzung "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen", Ziffer 7).

Zulässigkeit von Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes entlang derVerler Straße siehe Ziffer 10

(19)

12 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BBauG

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht festgesetzt.

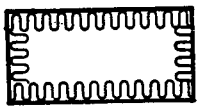
Hinweis:

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Satzung zum Schutz des Baumes

Hinweis:

Die "Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld" vom 17.12.1981 ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig - .



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BBauG

Zweckbestimmung

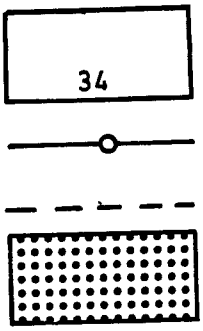
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Hinweis:

Zone I
Zone II
Zone IIIA

Innerhalb der gekennzeichneten Umgrenzung liegen die Flächen im Wasserschutzgebiet - Zone I, Zone II bzw. Zone III A - der Wassergewinnungsanlage "Bielefeld-Sennestadt-West" des Wasserwerkes II der Stadtwerke Bielefeld GmbH; die Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.09.1973 (A Bl. Reg. Dt 1973, S. 358 - 361) ist zu beachten.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Waldfläche

Übersicht über Flächen:

	ca. **1,58**	ha Reines Wohngebiet
	ca. **0,32**	ha Allgemeines Wohngebiet
	ca. **0,91**	ha Gemeinbedarf
	ca. **0,47**	ha Öffentliche Verkehrsfläche
insgesamt	ca. **3,28**	ha Größe des Plangebietes

Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten:

ca. 5 Wohneinheiten vorhanden

ca. 30 Wohneinheiten geplant

insgesamt

ca. 35 Wohneinheiten

Hinweis:

- Ziffern in Klammern, z. B. (2) stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen (Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise)" dar.

Dieser Bebauungsplan(~~änderung~~) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 am 16. OKT. 1986 vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.

Bielefeld, den 21. OKT. 1986

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom 03. NOV. 1986 bis 05. DEZ. 1986 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 25. OKT. 1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 10. DEZ. 1986

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

~~Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am ______ vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.~~

~~Bielefeld, den~~

~~Oberbürgermeister Ratsmitglied~~

~~Schriftführer~~

~~Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom ______ bis ______ erneut öffentlich ausgelegen.~~

~~Die erneute Offenlegung wurde am ______ ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~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 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 - GV.NW. 1984 S. 475 - vom Rat der Stadt am 26. März 1987 als S a t z u n g beschlossen worden.

Bielefeld, den 30. März 1987

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Dieser Plan/Text ist gemäß ~~§ 6(1)~~/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 1. JULI 1987

Az. 35.21.11/10 - 1 154.21

Der Regierungspräsident
Im Auftrag :