

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK SENNESTADT
BEBAUUNGSPLAN NR.1 St 2/7 „MARDERWEG“
NEUAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET SPRUNGBACHSTRASSE, KEILERWEG, MARDERWEG, ILTISWEG,
HERMELINWEG UND SALAMANDERWEG.
GEMARKUNG SENNESTADT, FLUR 4

... AUSFERTIGUNG M 1:1000

NUTZUNGSPLAN

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

RECHTSGRUNDLAGEN:
§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I, S. 2256)

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1976 (GV. NW 1976, S. 259).
In Verbindung mit § 10a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1976 (GV. NW 1976, S. 96).

Soweit im Bebauungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke besondere Festsetzungen getroffen sind, gelten die Festsetzungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsplan) - BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verträge 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 bis 3 BauNVO:

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, Nebenanlagen für die Tierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO:

- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- VI Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I, II, UG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 1 Vollgeschosß und 1 als Untergeschosß (UG) anzurechnendes Vollgeschosß
- III, UG Zahl der Vollgeschosse zwingend; 2 Vollgeschosse und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Untergeschosß
- Bauweise, Baugruppen gem. § 9 (1) 2, 3 BBauG und § 22 und 23 BauNVO:
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig, auch über 50 m in Form der Zeilenbauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BBauG

- Versorgungsfläche -Typen-
- St Fläche für Stellplätze und Garagen
- Plächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 14 BBauG für Stellplätze und Garagen
- Soweit auf Baugrundstücken oberirdische Stellplätze und Garagen ausgewiesen wurden sind diese nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Falls die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können, sind sie auf den dafür besonders ausgewiesenen Grundstücksflächen nur in Form von Tiefgaragen -TGGa- d. h. unterirdischen Garagen im Sinne von § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung mit den gleichzeitig festgesetzten Zu- und Abfahrten zulässig.
- Für Baugrundstücke auf denen keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind sind Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Einschränkungen siehe Gestaltungsplan).

Übersicht:

- ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 13,34 ha Größe des Plangebietes

Übersicht:

- ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 13,34 ha Größe des Plangebietes

Übersicht:

- ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 13,34 ha Größe des Plangebietes

Übersicht:

- ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 13,34 ha Größe des Plangebietes

Übersicht:

- ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
- ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 13,34 ha Größe des Plangebietes

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Geschosßhöhen, sofern sich durch die festgesetzten Geschosßhöhen keine geringeren Maße ergeben.

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

- a.) städtebauliche Belange nicht die Beseitigung der Altbausubstanz notwendig machen,
- b.) die vorhandene Gebäudetiefe auf die max. zulässige Tiefe von 14,00 m angerechnet wird,
- c.) die Erweiterung der bestehenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung dieser Gebäude aufeinanderweise zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubaubauung des Grundstücks festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

GD geneigte Dächer; weitere Einzelbestimmungen siehe Gestaltungsplan
FD Flachdach; weitere Einzelbestimmungen siehe Gestaltungsplan
30° - 35° Neigung der geneigten Dächer 30° - 35°, bzw. 22° - 25° und 35° - 40°
22° - 25°
35° - 40°
Verkeilungswinkel gem. § 9 (1) 13 BBauG:

Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BBauG mit Straßenbegrenzungslinien.
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes 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.

Standspur
Stehfläche, überschraubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG:
Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BBauG; Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen aufweisen.
Parkanlage

Sonstige Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) 7 BBauG
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (7) BBauG zugunsten eines Versorgungsträgers sowie der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke

Ga - 100 Flächen für Garagenanlage oder Stellplätze gem. § 9 (1) 22 BBauG, abgesetzt um -1,00 m gegenüber O.K. der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
TGGa Fläche für Tiefgarage

Bei der einmündigen Bebauung nördlich entlang des Sprungraches sind nur wesentliche Unterkellerungen ohne Anordnung von Drägen zulässig.

Planauflösung:
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/St 2/5 und des Bebauungsplanes Nr. 1/St 2/4 werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/St 2/7 durch diesen Plan aufgehoben.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Übersicht:
ca. 10,17 ha Reines Wohngebiet
ca. 1,68 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 1,47 ha öffentliche Grünfläche
ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
13,34 ha Größe des Plangebietes

SK 425 Schmutzwasserkanal vorhanden
SK 425 Regenwasserkanal geplant
SK 425 Regenwasserkanal vorhanden
SK 425 Regenwasserkanal geplant

Standort der eingemessenen zu erhaltenden Bäume
entsprechende Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

Standort der eingemessenen zu erhaltenden Bäume

entsprechende Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

entsprechende Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

entsprechende Festsetzungen siehe Gestaltungsplan