Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan Nr. I / St 8

-Verlängerte Vennhof-Allee-

Erstaufstellung

Für das Gebiet Lämmershagener Strasse, Strassen Murgweg, Kinzigweg und Vennhofallee sowie Paderborner Strasse / B68

Gemarkung Sennestadt Flur 3

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

.Ausfertigung

I.1 Nutzungsplan M=1:500

I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom o6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 4 der I. Verordnung der Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 197o (GV.NW 197o, S. 299) In Verbindung mit § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S. 96/SGV/NW. 232).

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 (Baunutzungsverordnung) - 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.

Verstöße gegen die gem. § 1o3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1o1 Abs. 1zZiff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

2. Art der baulichen Nutzung

WR 2.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA2 2.3.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 (3) 2 und 5 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen - sind nach § 1 (6) 2 BauNVO zulässig.

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-Art
Abgrenzung von Flächen von unterschiedlicher Nutzungs-Art

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 8 BauNVO)

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+I DG Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß; Traufhöhe max. 3,5o m.

(II) Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend

(II)+IDG Zahl der zulässigen Vollgeschosse; zwei Vollgeschosse zwingend, ein Vollgeschoß als anzurechnendes Dachgeschoß

3.3 Abgrenzung unterschiedliches Nutzungs-Maß
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

△o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise: zulässig sind nur Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung als Doppelhäuser

4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)
Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen. Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

4.6 Abzubrechende Gebäude

4.6.1 Abzubrechende Gebäude auf ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen. Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderung eine besondere Zustimmung der Stadt eingeholt wird.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,oo m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Fälle die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

6.2 öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
Öffentliche Verkehrsfläche (Aufschüttungsfläche). Aufschüttungen sind zulässig mit einer einheitlichen Höhe von 3,5o m, Basisbreite 12,oo - 14,oo m, Böschungsneigungen im Verhältnis 1 : 1,5. Der Außerhalb der Aufschüttungsfläche erhaltenswerte Baumbestand ist zu berücksichtigen; die gesamte Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Fläche gem. § 9 (1) 24 BBauG). Anzupflanzen sind heimische, standortgerechte Baum- und Strauchgehölze.

P öffentliche Verkehrsfläche
öffentlicher Parkplatz

6.3 Anschluß von Grundstücken an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
Grundstückszu- und Abfahrten sind an der Nordostseite der Straße Vennhofallee nur an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zulässig.

6.4 Sichtdreiecke
Sichtdreieck; die innerhalb des Sichtdreieckes liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über o,7o m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten; sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

8.2 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
Mit Leitungsrechten zu Gunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Flächen (Entwässerungsanlagen).

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBau G) — Parkanlage

13. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Lückenlose Einfriedigung zum Zwecke des Schallschutzes
Zum Zwecke des Schallschutzes sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen entlang der Paderborner Straße/B 68 lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe von 3,5o m - in einem Abstand von mind. 2,oo m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Plangebietsgrenze - zulässig. Zur Straßenseite hin dürfen nur schallschluckende Materialien verwendet werden, um Schallreflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen (Vorgärten) anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG).

Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes
Zum Zwecke des Schallschutzes sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen entlang der Straße Vennhofallee Einfriedigungen in einer Höhe von einheitlich 2,5o m - in einem Abstand von mind. 2,oo m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Zur Straßenseite dürfen nur schallschluckende Materialien verwendet werden, um Schallreflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen (Vorgartenflächen) anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. "Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG"),
Die Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes müssen zeitlich vor der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen für Neu- und Erweiterungsbauten auf den angrenzenden Grundstücksflächen durch die Grundstückseigentümer auf den eigenen Grundstücken und auf eigene Kosten geschaffen werden.
Zur Straße Vennhofallee hin sollten außerdem von den Bauherren an den Gebäuden Vorkehrungen zum Zwecke des Schallschutzes wie z. B. Isolierverglasungen geschaffen werden.

15. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BBauG)

15.1 Garagen
Ga Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.

16. Sonstige Festsetzungen

FD Flachdach — **GD** geneigtes Dach
48°,30° Dachneigung — weitere Einzelfestsetzungen siehe Gestaltungsplan.

Die Stichstraße westlich der Straße Kinzigweg soll als "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgebildet werden.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

zu erhaltender, eingemessener Baumbestand

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

nachrichtliche Darstellung der geplanten Stadtbahntrasse mit Haltestelle, unterirdisch

vorhandene Flurstücksgrenzen

RK Regenwasserkanal vorhanden — RK Regenwasserkanal geplant

SK Schmutzwasserkanal vorhanden — SK Schmutzwasserkanal geplant

Übersicht:

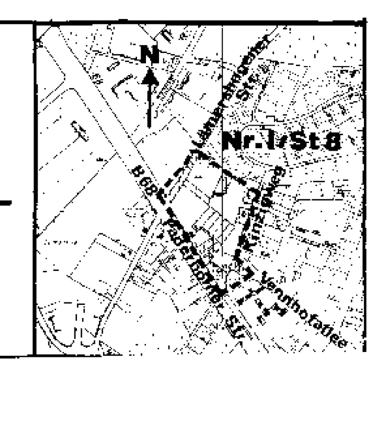
ha Reines Wohngebiet
ha Allgemeines Wohngebiet
ha öffentliche Verkehrsfläche
ha Größe des Plangebietes

Hinweis:
Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 7, 8,10-12, 14, 17-19, 24, 27-31 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -.

Hinweis:
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bielefeld-Sennestadt/West. Es ist § 4 der bekanntgemachten Verordnung zu beachten (ABl. Reg. Detm. 1973, S. 353 - 3o1).

1 St 8
Nu mouo

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Bielefeld, den ______ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Katasteramt Leitender Vermessungsdirektor Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Bielefeld, den ______ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Katasteramt Leitender Vermessungsdirektor	Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld. Bielefeld, den ______ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt I.A. Leitender Stadtbaudirektor	Diese(r) Bebauungsplan (Änderung) ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 am ______ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, den ______ Oberbürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ______ bis ______ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ______ ortsüblich bekannt gemacht. Bielefeld, den ______ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt I.A.	Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 am ______ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, den ______ Oberbürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan hat einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 in der Zeit vom ______ bis ______ erneut öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ______ ortsüblich bekannt gemacht. 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 gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV NW 1979 S.408) - vom Rat der Stadt am ______ als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, den ______ Oberbürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 mit Verfügung vom ______ genehmigt worden. Detmold, den ______ Der Regierungspräsident im Auftrage A.Z.:	Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 ab ______ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am ______ in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. Bielefeld, den ______ Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt I.A.	**Bebauungsplan Nr. I / St 8 -Verlängerte Vennhofallee- Nutzungsplan** **Az.:**