

I/U 2d

ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK BRACKWEDE BEBAUUNGSPLAN NR. I/U 2d -GRÖPPEL- NEUAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET DÜNEWEG, STEINHAGENER STRASSE (L 791),
GÜTERLOHER STRASSE (B 61) UND DER
LANDSCHAFTSSCHUTZABGRENZUNG WESTLICH DER
EHMALIGEN KLÄRANLAGE.

GEMARKUNG UMMELN FLUR 36
M.1:1000
n. Ausfertigung

- 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
 - II.3 Eigentümerverzeichnis

1.2 Gestaltungsplan

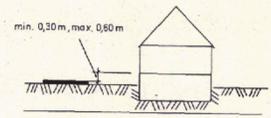
1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:
§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 945).
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 259) in Verbindung mit § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW 1970, S. 96).
Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnungen für 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.
Verträge gegen die gem. § 1a3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1a1 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

2a. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze und Garagen siehe 21.)

2a.1 Äußere Wandflächen

2a.1.1 Zulässige Höhenlage von baulichen Anlagen
Für die zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen an der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche ist verbindlich, daß die Oberkante des Erdgeschosßbodens mindestens 0,30 m und höchstens 0,60 m über oberhalb Oberkante der geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.



2a.2 Dächer

2a.2.1 Dachform:
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahme: Als Ausnahme sind Flachdächer bei eingeschossigen untergeordneten Baukörpern zulässig. Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird. Im WA-Gebiet sind ausnahmsweise für Hallenbauten und dergleichen auch Flachdächer sowie Sonderdachformen (z. B. Sheds) zulässig.

2a.2.2 Dachneigung und Firstrichtung:
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind Dachneigungen von 35° - 38° zulässig (s. auch Ziff. 16. Nutzungsplan).
2a.2.3.1 Drempe und Dachaufbauten:
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m i. M. zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Dachaufbauten sind zulässig; die Summe der Länge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Länge der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten. (geändert gem. Ratsbeschl. vom 19.12.1980)

21. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen)

21.1 Garagen
Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach.
21.2 bauliche Anlagen mit geneigtem Dach:
Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.
21.3 bauliche Anlagen mit Flachdach:
Gebäude mit Flachdach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

22. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

22.1 an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken ggf. mit Spanndraht oder Holzbohle bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
In dem Bebauungsplan die straßenseitige 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 Grundstücksgrenzen in dem Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. (Einschränkungen siehe Nutzungsplan; öffentliche Verkehrsflächen/Sichtdreiecke, Ziff. 6.4).

22.2 auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,00 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzaune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.
Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke wird als Ausnahme Abweichungen von dem festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.

23. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)

23.1 Vorgartenflächen:
Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Ausnahme: 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 bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
Die Vorgartenflächen entlang der Planstraße 6a28 sind niveaugleich zur Höhenlage der Planstraße 6a28 anzufüllen und dementsprechend - wie vorstehend aufgeführt - als Grünanlage anzulegen.

- 25.2 anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Baumgruppen
- 25.3 zu erhaltende Bäume und Baumgruppen
siehe auch Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 22. Dezember 1977
- 25.4 zu erhaltende Gewässer (gem. § 9 (1) 25 b BBauG)
Offener Bachlauf; offen fließendes Gewässer II. Ordnung gem. Wassergesetz NW, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Güterloher Straße und Ummeln Straße) verrohrt.

26. Anforderungen an den Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BBauG stehen

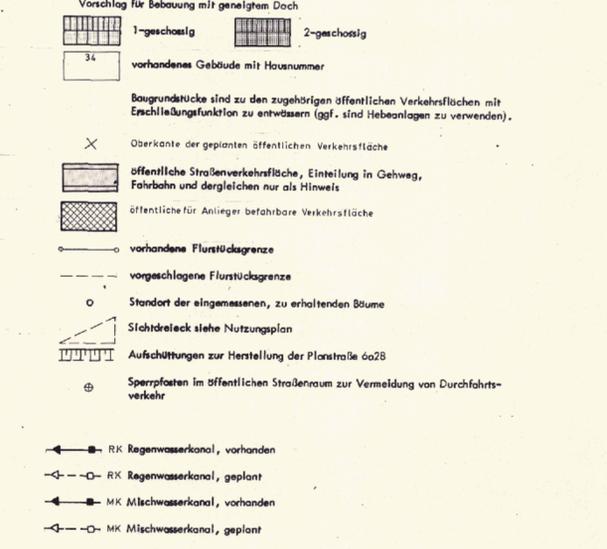
26.1 für Anlieger befahrbare Wohnwege:
diese Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

3a. Planungsebene
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c "Speckelheide" vom 29. 6. 1972 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" erfaßt werden.

31. Nachrichtliche Angaben (§ 9 (6) BBauG)

31.4 Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" liegt im Wasserschutzgebiet - Zone III A - der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln; die Wasserschutzgebietsordnung vom 29. 07. 1976 ist zu beachten.

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANUNGSINHALT



Hinweise:
Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 7, 14, 17 - 19, 24, 27 - 29 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEN KATASTERUNTERLAGEN ÜBEREIN. DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT.
BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR KATISTERAMT
Lfd. STADTVERMESSUNGS-DIREKTOR

ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH DAS PLANUNGSGAMT DER STADT BIELEFELD
BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSGAMT
Lfd. STADTBAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 945 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. 1 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 945 IN DER ZEIT VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELIEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSGAMT I.A.
OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

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 _____ BIS _____ ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELIEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSGAMT I.A.
OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

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 GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. 9. 1979 (GV NW 1979/408) - VOM RAT DER STADT AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
BIELEFELD, DEN _____
OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 MIT VERFÜGUNG VOM _____ GENEHMIGT WORDEN.
DETMOLD, DEN 12.7.81
OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

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 JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN.
DIE GENEHMIGUNG UND DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN SIND AM _____ IN DEN BEIDEN BIELEFEDER TAGESZEITUNGEN (NEUE WESTFÄLISCHE UND WESTFÄLISCHER BLATT) ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
BIELEFELD, DEN 27.7.81
STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSGAMT

STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSGAMT

Bebauungsplan Nr. I/U 2d -Gröppel- Gestaltungsplan

Az.:

I. u. 2d Ge Anlageplan