

I/U 2d

Offenlegung
NU

OFFENLEGUNGSPLAN

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

NEUAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET DÜNENWEG, STEINHAGENER STRASSE (L 791),
GÜTERSLOHER STRASSE (B 61) UND DER
LANDSCHAFTSSCHUTZABGRENZUNG WESTLICH DER
EHEMALIGEN KLÄRANLAGE.

GEMARKUNG UMMELN FLUR 36
M 1:1 000 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

I.1 Nutzungsplan

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN:
§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)
§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, 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 1976/1507 NW 222)
Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Festsetzungen 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.
Versteile gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

- 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

2. Art der baulichen Nutzung:

2.2.1 Reines Wohngebiet (§ 38 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO - auch für Kleinunterhaltung - sind zulässig.

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 1, 2 und 5 BauNVO (Betriebe des Behälterbergungs-
gewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind nach § 1 (6) 2 BauNVO
allgemein zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO - auch für
die Kleinunterhaltung - sind zulässig.

2.3.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 (7) 2 BauNVO sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziff. 2
BauNVO zulässig.
Nach § 1 (6) 2 BauNVO sind nur Betriebe des Behälterbergungswesens und nicht störende
Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO - auch für
die Kleinunterhaltung - sind zulässig.

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-Art

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-Art

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss an-
zurechnendes Dachgeschoss (DG) (s. Skizze).
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zulässig sind 2 Vollgeschosse und ein als Voll-
geschoss anzurechnendes Dachgeschoss (DG) (s. Skizze).

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
abweichende Bauweise, in Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppel-
häuser bis zu einer max. Länge von insgesamt 25,00 m zulässig; Grenzbebauungen sind nur
mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke
- durch Eintragung einer Baufestsetzung - zulässig.

- 4.2 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)
Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die fest-
gesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen oder die zulässigen Bebauungstiefen
nicht entgegenstehen. Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren
Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen
Bebauung des Grundstücks auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bauabstimmung auf die
zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl
sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.
Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungs-
änderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubeauung des
Grundstücks festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind
zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

- 4.3 Bebauungstiefe (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)
4.3.1 zulässige Gebäudehöhe - senkrecht zur festgesetzten Gebäudehauptachse -
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:
max. 20 m bei festgesetzter Bebauung mit einem Vollgeschoss
max. 14 m bei festgesetzter Bebauung mit zwei und mehr Voll-
geschossen.
Ausnahme:
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu max. 4,00 m ist innerhalb der
überbaubaren Grundstücksfläche für die festgesetzte Bebauung mit zwei Vollgeschossen
in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) und (WA₂) nur für die hier zulässige
gewöhnliche Nutzung zulässig, wenn die Belange der Eigentümer der angrenzenden
Grundstücke gewahrt bleiben.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

- 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)
Anlagen für die Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrs-
flächen 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.
- 6.2 Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
Grundstückszu- und -abfahrten gem. § 9 (1) 11 BBauG sind von der Steinhagener Straße
(L 791) und Gütersloher Straße (B 61) aus im Bereich der entsprechend gekennzeichneten
Grundstücksflächen zulässig.

- 6.3 Sichtdreiecke
Überschaubare Fläche > 7,0 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

- 8.1 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
8.2 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers (Versorgungsträgers)
zu belastende Flächen.
L. Leitungsrecht

9. Grünflächen

- 9.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)
9.2.1 parkähnliche Wiesenfläche

10. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

- 10.1 Wasserfläche (§ 9 (1) 16 BBauG)
(s. hierzu Ziff. 25.4 Gestaltungsplan)

11. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- 11.2 Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen

- 12.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur
Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind (gem. § 9 (1) 26 BBauG)

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)

Auf den als Schutzflächen entsprechend gekennzeichneten Grundstücks-
flächen im Bereich der Planstraße Q 026/ Dünenweg ist - vor Errichtung
der baulichen Anlagen - eine durchgehend 3 m breite Anpflanzung von
den Eigentümern auf eigene Kosten anzulegen und dauerhaft zu unter-
halten.
Hierdurch soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen aufgrund der
Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden
bzw. gemindert werden (vgl. Ziff. 25.2 des Gestaltungsplanes).
Anpflanzungen sind hier standortgerechte, heimische Laubgehölze wie:
Stieleiche, Birke, Erle, Esche u. Eberesche, Hasel, Schneeball,
Traubeneiche, Holunder, Hartriegel sowie Weiden.

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

- 15.1 Stellplätze und Garagen
15.1.3 Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen all-
gemein zulässig; ausgenommen sind Vorgartenflächen (s. hierzu "Bindungen für
Bepflanzungen" als Gestaltungs-Festsetzung).

16. Sonstige Festsetzungen

- GD Geeignetes Dach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan
zulässige Dachneigung
GD II Im WA-Gebiet sind ausnahmsweise für Hallenbauten und dergleichen auch Flach-
dächer sowie Sonderdachformen (z.B. Sheds) zulässig.

30. Planauflösung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c
"Spätschleiden" vom 29. 6. 1972 für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch
den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" erfüllt werden.

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

31.2 Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen

- Umgestaltung der Flächen die dem Land-
schaftsschutz unterliegen.
Beitragende neue Grenze der
Landschaftsschutzgrenze.

31.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" liegt im Wasserschutzgebiet
- Zone III A - der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln; die Wasserschutzgebiets-
verordnung vom 29.07.1976 ist zu beachten.

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

- vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Flurstücksgrenze
vorhandene Bebauung
Standort der eingemessenen zu erhaltenden Bäume
- entsprechende Festsetzungen siehe Gestaltungsplan -
Oberkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche
Sperpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchgangsverkehr

- vorhandener Regenwasserkanal, vorhanden
vorhandener Regenwasserkanal, geplant
vorhandener Mischwasserkanal, vorhanden
vorhandener Mischwasserkanal, geplant

Übersicht:

- 2,7 ha Reines Wohngebiet
1,5 ha Allgemeines Wohngebiet
3,2 ha Gemeinbedarfsanlage
1,5 ha Flächen für die Forstwirtschaft
0,9 ha öffentliche Verkehrsflächen
0,2 ha private Grünflächen

7,0 ha Größe des Plangebietes

Hinweis:

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

Bebauungsplan Nr. I/U 2d

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEN KATASTERUNTERLAGEN ÜBEREIN. DIE GEOMETRISCHE EINGETRAGENE FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT. BIELEFELD, DEN 8. FEB. 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR KATASTERAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 12. FEB. 1980 ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH DAS PLANUNGSAMT DER STADT BIELEFELD BIELEFELD, DEN 12. FEB. 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 17. MRZ. 1980 ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH DAS PLANUNGSAMT DER STADT BIELEFELD BIELEFELD, DEN 17. MRZ. 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 20 ABS. 6 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER PLAN HAT EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 20 ABS. 6 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER PLAN HAT EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 20 ABS. 6 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT	DIESER GEMEINDEPLAN WIRD MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 12 DES BUNDESGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM 14. MRZ. 1980 VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN. BIELEFELD, DEN 14. MAI 1980 STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

1. u. 2d
Nu