

I/U 2d NU 7. Ausf.

ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN



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

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

GEMARKUNG UMMELN FLUR 36
M.1:1000 A AUSFERTIGUNG

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1 Nutzungsplan
- 1.2 Gestaltungsplan
- 1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
- 1.4 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

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:
§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)
§ 4 der 1. 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 586/75GV NW 232)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnungen) = 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. § 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 Geltungsbereichs 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 Kleintierhaltung - sind zulässig.

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

2.2.3.3 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 Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - 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 anzuzehrendes Dachgeschoss (DG) (s. Skizze).

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zulässig sind 2 Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzuzehrendes Dachgeschoss (DG) (s. Skizze).

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
a) abweichende Bauweise, in Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 Baualt - zulässig.

4.3 Bauzonen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)
Bauzonen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschosshöhenzahlen 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 Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschosshöhenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen. Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstücks festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

4.4 Bebauungstiefe (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)
4.4.1 zulässige Gebäudehöhe - senkrecht zur festgesetzten Gebäudehauptrichtung - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:
max. 20 m bei festgesetzter Bebauung mit einem Vollgeschoss
max. 14 m bei festgesetzter Bebauung mit zwei und mehr Vollgeschossen (z.B. 14DG, 141DG)

Ausnahme:
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu max. 6,00 m ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die festgesetzte Bebauung mit zwei Vollgeschossen in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA₁ und WA₂) nur für die hier zulässige gewerfliche Nutzung zulässig, wenn die Belange der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gewahrt bleiben.

5. 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 Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenzufahrten 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

6.3 Anschluss von Grundrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
Grundrücken- und -zufahrten gem. § 9 (1) 11 BBauG sind von der Steinhagener Straße (L 791) und Gütersloher Straße (B 61) aus im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen unzulässig.

6.4 Sichtdreiecke
Überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
8.3 mit Leitungsrechten zugunsten des anliegenden Grundstücksträgers (Versorgungsträger) zu belastende Flächen.
8.2 Zugunsten der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr 1080

9. Grünflächen
9.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)
9.2.1 parkähnliche Wiesenfläche
9.2.2 öffentliche Grünfläche §9(1)15 BBauG - Grünanlage -

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)
Hinweis: Den Aufzustiegflächen ist ein Streifen von niedrigen Gehäusen vorzuziehen

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 des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 (1) 20 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 Grundstücksflächen im Bereich der Planstraße Düneweg ist - vor Errichtung der baulichen Anlagen - eine durchgehend 5 m breite Anpflanzung von den Eigentümern auf eigene Kosten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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 standortgerecht, heimische Laubgehölze wie: Stieleiche, Birke, Erle, Esche u. Eberesche, Hasel, Schneeball, Traubenkrische, Holunder, Hartweidel 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 allgemein zulässig; ausgenommen sind Vorgartengebiete (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 Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Sheds) zulässig.

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

31. Nachrichtliche Angaben (§ 9 (a) BBauG)
31.2 Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen.
Beantworte 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 Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.07.1976 ist zu beachten.

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
o vorhandene Flurstücksgrenze
o vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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

o vorgeschlagener Weg
o RK Regenwasserkanal, vorhanden
o RK Regenwasserkanal, geplant
o MK Mischwasserkanal, vorhanden
o MK Mischwasserkanal, geplant

Übersicht:
2,7 ha Reines Wohngebiet
1,5 ha Allgemeines Wohngebiet
0,2 ha Gemeinbedarfliche
1,5 ha Flächen für die Forstwirtschaft
0,8 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 -

<p>DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STAMMT MIT DEN KATASTERUNTERLAGEN ÜBEREIN. DIE GEOMETRISCHE ENDEUTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT.</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR KATAMERAMT</p> <p>Lfd. STADTVERMESSUNGSLEITER</p>	<p>ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH DAS PLANUNGSMIT DER STADT BIELEFELD</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSMIT</p> <p>Lfd. STADTBAUDIREKTOR</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESBAAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM _____ VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED</p>	<p>DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2a Abs. 1 (6) DES BUNDESBAAUGESETZES 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.</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSMIT LA</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESBAAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 AM _____ VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED</p>	<p>DIESER PLAN HAT EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2a (6) DES BUNDESBAAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 IN DER ZEIT VOM _____ ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.</p> <p>BIELEFELD, DEN _____</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSMIT LA</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG HAT DER RAT DER STADT AM 19. Dez. 1980 BESCHLOSSEN.</p> <p>DIESER PLAN IST GEM. § 10 DES BUNDESBAAUGESETZES 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 15.5.1979 (GV NW 1979/408) - VOM RAT DER STADT AM 19. Dez. 1980 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN 06. Jan. 1981</p> <p>W. K. R. Rat OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED</p>	<p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 MIT VERLUF VOM 1.7.81 GENEHMIGT WORDEN.</p> <p>DETMOLD, DEN 1.7.81</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSMIT</p> <p>AZ. 35.21.11-1/100</p>	<p>DIESER GENEHMIGTE PLAN WIRD MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 12 DES BUNDESBAAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN.</p> <p>DIE GENEHMIGUNG UND DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAHREND DER DENISTUNGEN SIND AM 27.7.81 IN DEN BEIDEN BIELEFELDER TAGESZEITUNGEN (NEUE WESTFÄLISCHE UND WESTFÄLISCHES BLATT) ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN 27.7.81</p> <p>STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSMIT</p>	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 2d -Gröppel- Nutzungsplan</p> <p>Az.:</p>
---	--	--	--	---	--	---	--	--	---