I/U 6. NU 1. Ausf.

Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Brackwede
Bebauungsplan Nr. I/U 6
- Warburger Strasse -
Nutzungsplan
Erstaufstellung

Gebiet: Warburger Strasse, Kasseler Strasse, Kralheide Strasse, Versmolder Strasse, Strassen Bohlenweg und Buschweg

1. Ausfertigung

Gemarkung :	Ummeln
Flur :	34
Rahmenkarte :	6258N, 6359S und 6358N
Maßstab :	1 : 1000

N

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

N N S S N N S S

Bielefeld
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

Bielefeld, . .198 Planungsamt, 61.3

I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 3 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24.11.1982 (GV. NW. S. 753) in Verbindung mit § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 18.06.1982 (GV.NW. S. 248).

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. 1763 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 1a3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 1a1 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

0. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WR1 — Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.

1.1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 — Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14(1) Bau NVO für die Kleinterhaltung — zulässig.
Hinweis: Immissionsmäßig vorbelastetes Gebiet (siehe Begründung zum Bebauungsplan)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.7 Zahl der Vollgeschosse

II, III — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+IDG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (DG)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 offene Bauweise

o — die Gebäude sind bis zu einer max. Tiefe von 14,00 zulässig (es ist zu messen: die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche), dies gilt nicht für zulässige bauliche Anlagen auf den Flächen für Gemeinbedarf.

3.1.3 nur Hausgruppen zulässig

H — die Gebäude sind bis zu einer max. Tiefe von 14,00 zulässig (es ist zu messen: die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche).

3.2.1 abweichende Bauweise

a — In Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer max. Länge von insgesamt 25,00 m und bis zu einer max. Tiefe von 14,00 m zulässig (es ist zu messen: die Gebäudelänge parallel, die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche); Grenzbebauungen sind nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke - durch Eintragung einer Baulast - zulässig.

3.4 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen oder 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 Grundstückes auf der überbaubaren Fläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen 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 Grundstückes festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule - Grundschule - ; Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Neu-Ap. Gemeinde -

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garageneinfahrten 3,00 m - gemesser. von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

zu erhaltender Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 25 b BBauG

6.2 Straßenbegrenzungslinie

auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Grundstückszu- und -abfahrten sind an der Ummeliner Straße (L 791) unzulässig.

6.7 Sichtdreiecke

Überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwaltung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität - Trafo -

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BBauG)(Ziff. 15.5 PlanzV 81)

L — Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers (Versorgungsträgers)

G+F+L — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen sowie der Erschließungsträger (Versorgungsträger)

G: Gehrecht, F: Fahrrecht, L: Leitungsrecht

9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)

Spielplatz

12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

12.2 Flächen für die Forstwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)

zu erhaltender Baum - gilt flächenbezogen - siehe auch Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 17.12.1981.

15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

GGa — Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

15.3.3 Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig, ausgenommen sind Vorgartenflächen (s. hierzu "Bindungen für Bepflanzungen" Ziff. 13.4)

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.14 Dachneigungen

GD20°≥ — Geneigtes Dach, Neigung mind. 20°
30 - 35° / 35 - 40° / 48 - 52° — Geneigtes Dach, Neigung z. B. 30 - 35°, 35 - 40° oder 48 - 52°

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

16.1 Flächen für besondere Anlagen sowie zu treffende Vorkehrungen

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf das besonders gekennzeichnete Gebiet, die von gewerblichen Nutzungen nordwestlich außerhalb des Plangebietes (u.a. Ziegeleibetrieb) und von dem Kfz-Verkehr auf der Ummeliner Straße (L 791) ausgehen sowie zur Milderung eventueller Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen:

a) sind auf, den dafür festgesetzten Grundstücksteilflächen Aufschüttungen als Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,00 bis 3,50 m mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 - einem Abstand von 1,50 m vom Böschungsfuß und nordwestlicher Plangebietsgrenze vorzunehmen.

Die Flächen der Aufschüttungen sowie die Flächen zwischen Böschung und der Plangebietsgrenze sind als Grünflächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. hierzu Ziff. 13.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) BBauG).

Die Aufschüttungen sind zeitlich vor der Verwirklichung der zulässigen Bebauung und Nutzung der besonders kenntlich gemachten südöstlich angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern auf den eigenen Grundstücksteilflächen und auf eigene Kosten durchzuführen.

b) sind im Dachgeschoß der zulässigen baulichen Anlagen an der dem Lärmschutzwall zugekehrten Seite notwendige Fenster für Aufenthaltsräume nicht zulässig.

Die Hauptfirstrichtung sowie die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung parallel zum Bohlenweg verbindlich (siehe Ziff. 19.1)

16.2 Lückenlose Einfriedigungen

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf die an der Ummeliner Straße gelegenen Baugrundstücke, die von gewerblichen Nutzungen nordwestlich und südwestlich außerhalb des Plangebietes (u. a. Ziegeleibetrieb und Tongrube) und von den Kfz-Verkehr auf der Ummeliner Straße (L 791) ausgehen sowie zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nordwestlich außerhalb des Plangebietes entstehen, sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe von 2,00 bis 2,20 m in einem Abstand von 1,50 bis 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Plangebietsgrenze aus zulässig. Diese Maßnahmen können von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke auf eigene Kosten durchgeführt werden. Zur Straßenseite hin dürfen nur transparente Materialien verwendet werden, um Schallreflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Bindungen für Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 BBauG).

16.3 Anpflanzungen

Zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen südlich und nordsüdlich außerhalb des Plangebietes auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke entstehen, ist auf diesen eine ca. 5,00 m breite Anpflanzung zulässig; diese Maßnahme kann von dem jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes auf eigene Kosten durchgeführt werden. Wenn Anpflanzungen vorgenommen werden, dürfen nur standortgerechte, heimische Laubhölzer wie z. B. Buche, Stiel- und Traubeneiche, Birke, Eberesche, Strauchweide, Faulbaum, Heckenkirsche, Brombeere, Schlehe, Hasel, Stechpalme verwendet werden, die dauerhaft zu unterhalten sind.

19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

19.1 Bauliche Anlagen mit geneigten Dach
Hauptfirstrichtung

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

Umgrenzung der Flächen die dem Wasserschutz unterliegen

Nordwestlich der gekennzeichneten Umgrenzung liegen die Flächen (Bebauungsplan Nr. I/U 6 "Warburger Straße") im Wasserschutzgebiet - Zone III A - der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln; die Wasserschutzgebietsordnung vom 29.07.1976 ist zu beachten.

II. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 56 — vorhandene Bebauung
- öffentliche Gebäude
- Standort der eingemessenen Baume - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2 -
- Sperrpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchgangsverkehr
- MK — Mischwasserkanal, vorhanden
- MK — Mischwasserkanal, geplant

Übersicht:
- ca. 5,56 ha Reines Wohngebiet
- ca. 2,83 ha Allgemeines Wohngebiet
- ca. 0,93 ha Gemeinbedarfsfläche
- ca. 0,05 ha Flächen für die Forstwirtschaft
- ca. 0,11 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 2,15 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
- 11,75 ha Größe des Plangebietes

Hinweis:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 10, 11, 14, 21 - 25 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Es gilt die BauNVO vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1763 -.

ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN
ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Rat der Stadt hat am _____ beschlossen den B-Plan aufzustellen/zu ändern. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß §2a Abs.1-5 des B Bau G nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien im _____ 198_ durchgeführt worden.
Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I.A.
I.Vertretung Stadtbaudirektor

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Bielefeld, den 12.DEZ.1978
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Ltd. Vermessungsdirektor

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.
Bielefeld, den 2.MRZ.1983
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
Ltd. Vermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.
Bielefeld, den 17.1.83
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I.A.
Leitender Stadtbaudirektor

Dieser(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 gem. §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 13.12.82 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 27.5.1981 als Satzung beschlossen worden.
Bielefeld, den 1.3.83
Oberbürgermeister — Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan ist gem. §11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 mit Verfügung vom 22 APR 1983 genehmigt worden.
Detmold, den 27 APR 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Az.: 35.21.11-1943

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 26.5.83 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes wurden am 26.5.83 in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, den 26.5.83
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I.A.

Bebauungsplan Nr. I/U 6 Warburger Strasse

Nutzungsplan

Az.: 1-U6 Nu Anlageplan