STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK SCHILDESCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/03.01 1.ÄNDERUNG

OFFENLEGUNGSPLAN

GEBIET: Voltmannstraße, Jöllenbecker Straße, Koblenzer Straße

2_1_0301_1A Nutzungs- u. Grestaltungsplan .AUSFERTIGUNG

Bielefeld GEMARKUNG 42,44 RAHMENKARTE

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

A NUTZUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

BEIGEFUGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN: SONSTIGE DARSTELLUNGEN

ZUM PLANINHALT

F BEGRÜNDUNG

BIELEFELD, d.22.11 .1994 PLANUNGSAMT, 61, 22

IV. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1, I'S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB1, 1 Die Saunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB1. I S. 466, 479).

 § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BG31, I, S. 466, 481).

M=1: 00

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGB1. I, S. 622). § 81 der Baudrdnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaudrdnung (Baud NW) vom 25.06.1984 (GV NW. 1984, S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Anderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467 ff). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666).

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) ~ (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwidernandlungen gegen die gemäß § 81 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauverschriften) sind Ordnungswidrigkeiter im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauC NW und können gemäß § 79 (3) BauC NW als

Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebaugemäß § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben.

V. Textliche Festsetzungen. Zeichenerklärungen und Hinweise

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

> Allgemeine Wohngebiete -WAgemáß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiete -MI- mit Nutzungsgliederung gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind mach § 1 (7) 1 folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO: Ziffer 1: Wohnungen - nur ab dem I. Obergeschoß Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude - nur im Erageschoß und im I. Obergeschoß

Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Benerbergungsgewerbes - nur im Erdgeschoß und I. Obergeschoß

Ziffer 4: Sonstige Gewerbebetriebe - nur im Erageschoß und im I. Obergeschoß Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchlione, kulturelle, soziale, gesundheitiione and sportliche Zwecke - nur im Endgeschaß

und im I. Obergeschoß Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) sind mach § 1 (6) Nr. 1

gemäß § 9 (1) 1 BaußB

· BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse -VG- im Sinne des § 2 (5) Bau0 gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Zahl der VG zwingend Zahl der VG Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen und -linien, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise geschlossene Bauweise ---gemäß § 23 (3) BauNVO Baulinie -----

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und _________ § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauD NW Flächen für Stellplätze und Nebenanlage L-----

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Stellplätze nur auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports sind nur entlang der Planstraße zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Die Stellplätze sind mit großfugigem Pflasterbelag zu

Als Ausnahmen sind Stellplätze auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der städtebauliche Gesamteindruck nicht beeinträchtigt

gemá5 § 9 (1) 1° BauGB

befestigen.

Die Straßerbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Iweckbe

<u>Offentliche Verkehrsfläche</u> gemäß 3 9 (1) 11 BauG3

Straßenbagrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Befanrbarer Wohnweg - BW - Fu3- und Radweg

Mit Gen-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende gemai3 § 3 (1) 21 BauGB

Zugunsten des Gebäudes Jöllenbecker Straße Mr. 245 a

Zweckbestimmung: ___GFL____ G + F + L: Gen-, Fann- und Leitungsracht Zugunsten der Stadt Bielefeld

L : Leitungsrecht ______

> gemás i a 11 15 Bauge <u>Offertlione Brintläcre</u> gemaß 3 9 11 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Parran'aga genás () 1 18 3augs

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Auf den öffentlichen Grünflächen sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

Auf der mit - A - gekennzeichneten Fläche sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme durch öffentliche Verkehrsflächen durchzuführen.

Auf der mit - B - gekennzeichneten Fläche sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Wohn- und Mischbebauung, durchzuführen.

Die als Flächen für Ersatzmaßnahmen festgesetzten Teilflächen A und B sind naturnah zu gestalten. Hierzu sind Gehölzanpflanzungen in Form uferbegleitender Anoflanzungen als Alnus glutinosa, Salix aurita und Salix cinerea sowie auf den anderen Flächen Anpflanzungen aus Quercus robur, Fraxinuns excelsior, Prunus padus, Viburnum opulus; Salix caprea, Euonymus europaeus, Prunus spinosa und Cornus sanguinea anzulegen. Die Gehölzanpflanzung muß einen Mindestflächenanteil von 35 % aufweisen. Die restliche verbleibende Kompensationsfläche ist in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Mandhäufigkeit darf max. 2 Schnitte pro Jahr betragen. Dieser Bereich darf nur der extensiven, ruhigen Namerholung dienen. D. h., außer einem Fußund Radweg . von max. 2 m Breite in Niederschlagswasser durchlässiger Bauweise und der Aufstellung von max. 3 Ruhebänken dürfen keine weiteren, der Ernolung dienenden Einrichtungen erstellt werden.

Dachbegrünung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Alle Flachdächer der eingeschossigen Gebäude sind zu begrünen.

Bepflanzung gemáß § 9 (1) 25 a BauGB

Die privaten Stellplatcanlagen an der Planatrage entlang der Parkanlage sind entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan und den Festsetzunger im Nutzungsplan mit Sträuchern und Hecken zu benflanzen.

Die private Stellplatzanlage an der Erschließungsstraße parallel zur Jöllenbecker Straße ist entsprechend den Festsetzungen mit hochstämmigen Băumen zu bepflanzen.

Anzuprianzende Bäume

Bei der Anoflanzung von Sträuchern, Hecken und Baumen sind ausschließlich <u>heimische, standortgerechte Ge-</u> höltarten zu verwenden.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

> In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich: 1) Ber Neubauten und Umbauten sind die Wornungsgrund-

risse so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind. 2) Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) derart auszubilden, daß in Wohnräumen tags

Innenschallpege! nach VDI 2719 ist zu erbringen. Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch andere baulichtechnische Maßnanmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden

35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schall-

technischer Nachweis über die Einhaltung dieser

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 31 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften) Gestaltung baulicher Anlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wchngebieten -WAT, -MI-

Materialien
Für die Gestaltung der Außenwande ist heiler Putz mit farbigen Akzenten quiässig. Dachform. Dachnergung

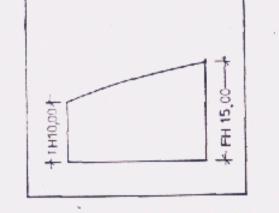
flachgeneigtes Dach 0-250

als 15 Grad

Dadnneigung 0 - 35 lmad Firstrichtung bei einer Dachneigung von mehr

Zeltdach, Dachneigung~bis 25 Grad

Bei den Hausgruppen mit gewölbtem Dach liegt der First im Süden und die Traufe im Norden



Traufhöne: max.10,00 . m Firstnöhe: max. 15,00 m

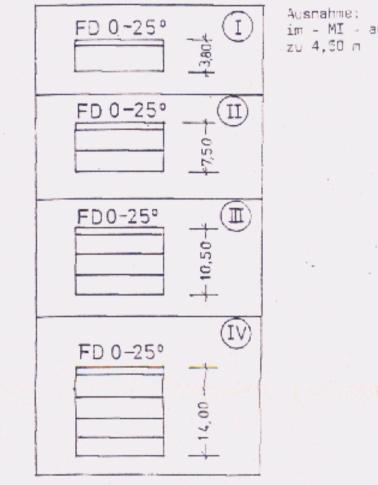
Satteldach | Dachneigung 30 - 45 Grad

> Als Ausnahmen sind zulässig: Der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dach-

gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Höhen baulicher Anlagen

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung sind folgende Honen baulicher Anlagen zulässig: im - MI - auch bis



Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten

oberer Abschluß der Außennwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern, bzw. flachgeneigtem Dach.

 Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Sockelhähe -SH-Sockel dürfen bei I - IVgeschossiger Bebauung max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

<u> Drempelhöhe -DH-</u> Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Höhere Drempelwände bis zu max. 0,80 m sind zulässig. wenn städtebaulich, stadtgestalterisch und baudrdnungsrechtliche Bedenken nicht bestehen.

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum und im Bereich der Vorgärten sind in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Der Rat der Stadt hat am 24, 9, 92 gem . § 2 (1)/§ 2 (1)+(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan oufzustellen/zu ändern. Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1/§ 3 (1) Sotz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.o2.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt/nicht durchgeführt.

nachweis überein. Bieleteld, 12. Dez. 91 Stadt Bielefeld DIE OBERBÜRGERMEISTERIN Vermessungs - und Katasteramt Stadt Bielefeld DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Die Darstellung des gegenwärtigen

Zustandes stimmt mit dem Kataster-

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Bielefeld, 3. Jan. 95

Stadt Bieleteld DIE ÖBERBÜRGERMEISTERIN Der Oberstadt direktor ermessungs und Katasteramt

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bieleteld/ unter Fachaufsicht des Planungsamtes der Stadt Bieleteld durch

& mo

1561

§§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauG3 am 2 6. JAN. 1995 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, - 5. JULI 1995

Diese (r) Bebauungsplan/Bebauungsplan-

änderung ist gemöß §§ 2 (1), 3 (2)/

und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 28. FEB. 1995 bis 1 % MRZ 1995 Offentlich Die Offenlegung wurde am . 1 8. FEB. 1995 ortsüblich bekanntgemacht. Bielefeld, 17.03.95 Der Oberstadtdirektor

VI. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenze

--- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Baugebiet

Dachform

SW - Kanal

RW - Kanal

SW - Kanal

Rw - Kanal

Grundflächenzahl

Kanal - Bestand

Kanal - Planung

WA III,III

FD 0 25°

4-0-SK---0--

Geoäude mit Flachdach

Getäude mit Satteldach

Gebäude mit gewölbtem Dach

Dieser Plan hat einschließlich des Textes I schlossen worden.

Bielefeld,

Die in diesem Plan eingetragenen

vom Rat der Stadt als Entwurf be-

Zani der Vollgeschosse

Bauweise

Dachneigung

Dieser Plan mit dem Anderungsplan hat Änderungen des Bebauungsplanes sind einschließlich des Textes und der Begemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB gründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlagung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, Der Oberstudi

Bielefeld,

Die in diesem Plan eingetragenen Anderungen hat der Rat der Stadt am beschlossen. Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/ Offenlegungsplan ~ ist gemäß § 1o// §§ 10, 13 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am

20000

als Satzung beschlossen

Gemäß § 11 (3) BauGB wurde das Anzeige-Dieser Bebauungsplan - mit dem Erganverfahren durchgeführt. zungsplan/Offenlegungsplan - wird mit Lt. Verfügung vom die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht. Detmold,

BauGB ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der On der Bereithaltung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. Stadt Bielefeld DE OBERBÜRGERMEISTERIN Der Oberstadtdiffektor Planungsamt/

dem Text und der Begründung gemöß § 12/

BEBAUUNGSPLAN

AZ: 61.9.3/

lanungsamt. Kumes

Bielefeld, 03.01.95

Der Oberstadtdirektor

Bielefeld, 03.04.95 Stadt Bielefeld DIE OBERBÜRGERMEISTERIN Der Oberstadtdirektor lanungsamt

Oberburgermeisterin Ratsmitglied

Stadt Bielefeld DIE OBERBÜRGERMEISTERIN Planungsamt

Oberbürgermeister in Ratsmitglied

Stadt Bielefeld DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Oberbürgermeisterin Ratsmitglied

Der Regierungspräsident