

Bebauungsplan

Nr. II/2/19.01

„Engersche Straße, Beckhausstraße,
Westerfeldstraße, Straße Am Herrengarten,
Marswidisstraße , Straße An der Stiftsmühle
und Jahannisbach

Schildesche

Satzung

Text

Angabe der Rechtsgrundlage

- § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976
(BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom
6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
- § 2 des Bundesbaugesetzes
- § 9 des Bundesbaugesetzes
- § 10 des Bundesbaugesetzes
- § 81 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landes-
bauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 26. Juni 1984
(GV. NW. 1984 S. 419).

Hinweis:

Die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung
der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I
S. 1763) ist anzuwenden.

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine
anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (9) BauNVO ge-
troffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestand-
teil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen,
Hinweise
zum Bebauungsplan Nr. II/2/19.01

Abgrenzungen

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

Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. II/2/29.00 und II/2/44.00 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.01 erfaßt werden.

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen
zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

Art der baulichen Nutzung
gem. § 3 BauNVO



Reines Wohngebiet - WR -
gem. § 3 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete - WA -
gem. § 4 BauNVO

folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen: Tankstellen



Mischgebiete - MI -
gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die im folgenden bestimmten Arten von Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl
gem. §§ 16, 17, 19 und 21 BauNVO

Soweit im Plan nicht anderes eingetragen ist, gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO.

GRZ 0.4
GFZ 0.6

zum Beispiel:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,6

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5)
BauO NW
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, es gilt die in den Plan eingetragene Zahl, z. B. II.

Hinweis:

Der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Höhe von 3,50 m je Geschoß zugrundegelegt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund-
stücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

gem. § 22 BauNVO

0

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

a

abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Grenzabstände bis zu einer Breite von 1,50 m (Traufgassen) oder einseitige Grenzbebauung zulässig.

Baulinie

gem. § 23 (2) BauNVO

Hinweis:

Fällt die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist nur die Baulinie eingetragen.

Baugrenze

gem. § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ oder GRZ 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 Grundstücksfläche die vorhandene Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, die zulässige GFZ und GRZ anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen 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.

Hinweis:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist nur die Baugrenze eingetragen.



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

Zweckbestimmung:



Schule



Kindergarten



Kirche

weitere Untergliederung innerhalb der vorgenannten Zweckbestimmung s. Planeintragung

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

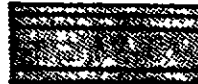
Hinweis:

Für das Zusammenfallen von Straßenbegrenzungslinie und Plangebietsgrenze mit einer Baulinie bzw. Baugrenze wird auf die dort gegebenen Hinweise verwiesen.



Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Hinweis:



Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Radweg, Fahrbahn und dergleichen erfolgt nur als Hinweis.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11 BBauG



Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbare Wohnwege.

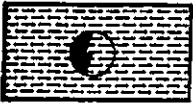
Hinweis:

Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.



Zweckbestimmung: Fußweg/Radweg

Flächen für die Versorgung; Flächen für die Ent-
sorgung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastenden Flächen



Flächen für die Versorgung

Zweckbestimmung:
Elektrizität - Trafo -

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen

gem. § (1) 21 BBauG



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- Brücke über den Johannisbach



Gehrecht

Im gekennzeichneten Bereich sind Fußwege als Ver-
bindung zwischen dem geplanten, den Johannisbach
an seiner Südseite begleitenden Fußweg und den
Straßen An der Probstei, Westerfeldstr. und En-
gersche Straße anzulegen. Der genaue Verlauf die-
ser Fußwege ist im Zuge des Baugenehmigungsver-
fahrens für die gepl. Schule festzulegen. Die o. g.
Verbindung soll über ein Gehrecht zugunsten der
Allgemeinheit gesichert werden.



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

- Wendeplatz nördlich der Straße An der Probstei -



Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke

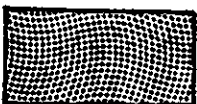
- Zufahrt von der Engerschen Straße zur Gemein-
bedarfsfläche -



Leitungsrecht

Im gekennzeichneten Bereich soll ein Leitungs-
recht zugunsten der Versorgungsträger (z. B.
Stadtwerke, Stadt Bielefeld, Bundespost) ge-
sichert werden.

Baumaßnahmen im Bereich dieser Leitungsrechte
sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.



Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 (1) 15 BBauG



Zweckbestimmung:

Grünzug, naturnah gestaltet

Auf die Festsetzungen zu Ziffer 9 wird hingewiesen.



private Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BBauG

Zweckbestimmung:

gärtnerische Anlage in naturnaher Gestaltung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

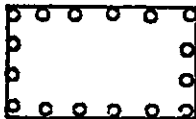
gem. § 9 (1) 16 BBauG

Die für den Ausbau der Stauwurzel des Johannisbaches erforderlichen Wasserflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

Hinweis:

Die Festsetzungen der Wasserfläche sind identisch mit den Planungen für ein neues Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz zum Ausbau des Johannisbaches als Gewässer 2. Ordnung für den Bereich von der Engerschen Straße bis zur Stiftsmühle, die zur Zeit von der Stadt Bielefeld betrieben werden. Nach dem Ausbau der Stauwurzel des Johannisbaches ist mit Überschwemmungen nicht mehr zu rechnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der öffentlichen Grünfläche südlich des Johannisbaches soll der Landschaftspflegerische Begleitplan zum o. a. Planfeststellungsverfahren Grundlage für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden.

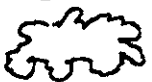
Auf den an die so gestaltete öffentliche Grünfläche angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Ausnahme:

Die Anlage von stehenden Gewässern oder Anlagen zur Vorklärung von Oberflächenwasser über Wurzelraumentsorgung sind, soweit sie nur einen untergeordneten Teil der o. g. Fläche beanspruchen, zulässig.



Anzupflanzender Baum (gilt nicht standortbezogen sondern flächenbezogen)



Anzupflanzender Strauch (gilt nicht standortbezogen sondern flächenbezogen)



vorhandener und zu erhaltender Baum

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) 24 BBauG



Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf das WR-Gebiet südwestlich der geplanten Buszufahrt und -wendeanlage sind vor Inbetriebnahme dieser Zufahrt auf den dafür festgesetzten Flächen Aufschüttungen als Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m vorzunehmen. Die Aufschüttung ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

*

Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG
in Verbindung mit § 81(4) BauO NW
(Örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie
Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung

GD 35-45°

Geneigtes Dach, es gilt die im Plan eingetragene Dachneigung z. B. 35 - 45 °. Die im Gestaltungsplan festgesetzte Firstrichtung ist verbindlich.

Abmessung von baulichen Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

GH: 8m

Sofern im Plan Gebäudehöhen eingetragen sind - z. B. GH 8 m - dürfen die Gebäude nicht höher sein als das eingetragene Maß. Dieses Maß ist von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachfirst zu messen.

Hinweis:

Als Oberkante Gelände der Flächen für den Gemeinbedarf gilt eine Höhe von 84 m ü. NN.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gem. § 9 (6) BBauG

(ND)

Naturdenkmal

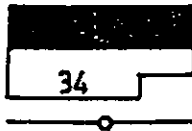
(BD)

Baudenkmal

Ergänzung gem. Ratsbeschluss 21.11.1985:

* Die Lärmpegel entlang der Westerfeldstraße und der Engerschen Straßen überschreiten die Orientierungspegel für Wohnnutzungen im direkten Straßenrandbereich. Es wird daher empfohlen, bei Neubau- und Umbaumaßnahmen Konstruktionselemente zu verwenden, die ein gesundes Wohnen im Gebäude selbst gewährleisten (z. B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 oder 2).

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach



1-geschossig



2-geschossig



Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksfläche
- hinweisende Darstellung im Gestaltungsplan -

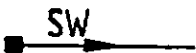


Vorschlag für Böschung, Aufschüttung im Gestaltungsplan

Kanäle



Regenwasserkanal, vorhanden



Schmutzwasserkanal, vorhanden



Regenwasserkanal, geplant



Schmutzwasserkanal, geplant

Übersicht über Flächen in ha:

ca.	0,8	ha Reines Wohngebiet
ca.	1,2	ha Allgemeines Wohngebiet
ca.	1,5	ha Mischgebiet
ca.	1,5	ha öffentliche Verkehrsfläche
ca.	1,1	ha öffentliche Grünfläche
ca.	0,05	ha private Grünfläche
ca.	0,4	ha Wasserfläche
ca.	3,1	ha Fläche für den Gemeinbedarf
ca.	0,02	ha Versorgungsfläche
ca.	9,67	ha Größe des Plangebietes

Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten (WE)

ca.	50 WE vorhanden
ca.	10 WE geplant
ca.	60 WE insgesamt

Dieser Bebauungsplan(Änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 - GV. NW. 1984 S. 475 - vom Rat der Stadt am 21. Nov. 1985 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 25. Nov. 1985

Schwicksch
Oberbürgermeister

foru
Ratsmitglied

Schriftführer

Genehmigungsvermerk des
Regierungspräsidenten

Dieser Plan/Entwurf ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am _____ vom heutigen Tage genehmigt.

Detmold, den 3. Dez. 1985

Az. 33.27.1100/11876

Der Regierungspräsident
in Auftrag

