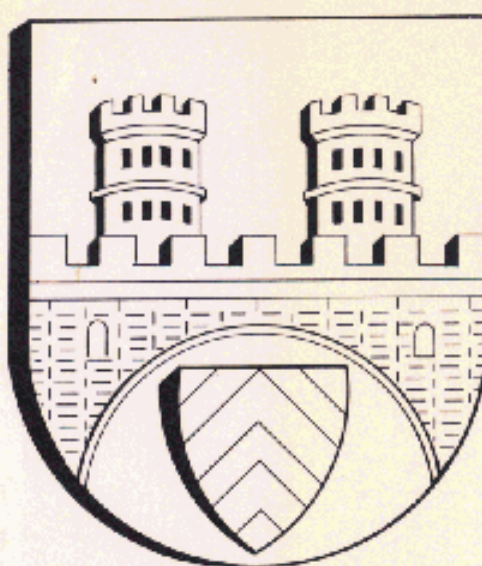
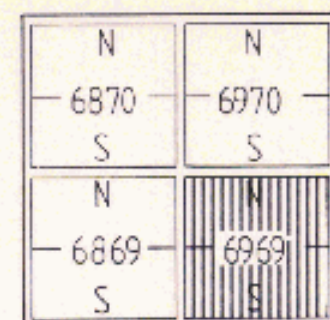




STADT BIELEFELD STADTBEZIRK SCHILDESCH BEBAUUNGSPLAN II/2/19.01 -AN DER PROBSTEI- NEUAUFSTELLUNG

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE



Bielefeld
Die freundliche
Stadt
am Teutoburger Wald



Bielefeld, Okt. 1985

Planungsamt, 61.32

Gebiet: Engersche Straße, Beckhausstraße, Westerbildstraße,
Am Herrngarten, Marswidsstraße, An der Stiftsmühle,
Johannisbach

1. Ausfertigung

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A Nutzungsplan
- B Gestaltungsplan
- C Angabe der Rechtsgrundlagen
- D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
- E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
- F Begründung

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

Ergänzungsplan

C Angabe der Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen:
- § 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
 - § 61 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

Hinweis:

Die Bauordnungsverordnung - 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 getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

(0) 0 Abgrenzungen

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

Planauflösung
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 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 -

(1) 1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BBauG

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. § 5 BauNVO

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

(2) 2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BBauG

Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl
gem. §§ 16, 17, 19 und 21 BauNVO

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

zum Beispiel:
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,6

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, es gilt die in den Plan eingetragene Zahl, z. B. 11.

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

Hinweis:
Ziffern in Klammern (z.B. (2)) stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne Vorschläge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen/Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise dar.

Bereiche mit veränderten Festsetzungen
gemäß Satzungsbeschluss

(3) 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindestgröße, Mindestbreite und Mindestdiefe der Baugrundstücke

gem. § 9 (1) 2 BBauG
gem. § 9 (1) 3 BBauG

Bauweise
gem. § 22 BauNVO

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Grenzabstände bis zu einer Breite von 1,50 m (Straßen) 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 GPZ oder GPZ 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 GPZ 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

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

Zweckbestimmung:
Schule
Kindergarten
Kirche

weitere Untergliederung innerhalb der vorgenannten Zweckbestimmung s. Platteintragung

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

Verkehrsmittel
gem. § 9 (1) 11 BBauG

(10) 7 Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BBauG

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
gem. § 9 (1) 16 BBauG

Wasserfläche
gem. § 9 (1) 16 BBauG

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

Hinweis:
Die Festsetzungen der Wasserfläche sind identisch mit den Festsetzungen für ein neues Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz zum Ausbau des Johannistbaches 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 Johannistbaches 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
gem. § 9 (1) 20 BBauG
gem. § 9 (1) 25 BBauG

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) 20 BBauG

In der öffentlichen Grünfläche südlich des Johannistbaches soll der Landschaftspflegerische Begeleitungsplan 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 Laubbäume gepflanzt werden.

Ausnahme:
Die Anlage von stehenden Gewässern oder Anlagen zur Vorklärung von Oberflächenwasser über Wurzelraumsorgane 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

(16) 10 Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

gem. § 9 (1) 24 BBauG

Zur Minderung von Lärmwirkungen auf das WR-Gebiet südwestlich der geplanten Buszufahrt und -verdenanlage 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 Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:
"Die Lärmpegel entlang der Westerbildstraße und der Engerschen Straße überschreiten die Orientierungspegel für Wohnnutzungen im direkten Straßenbereich. Es wird empfohlen, bei Neubau- und Umbaumaßnahmen Konstruktionselemente zu verwenden, die ein gesundes Wohnen im Gebäude selbst gewährleisten (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 oder 2)."

Festsetzungen gem. § 9 (4) B BauG
in Verb. mit § 81 (4) BauDmW
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung
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)
Soweit im Plan Gebäudehöhen eingetragen sind - z. B. GH 10 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 u. NN.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
gem. § 9 (1) 6 BBauG

Naturdenkmal

Baudenkmal

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. 1,0 ha Öffentliche Grünfläche

ca. 0,05 ha private Grünfläche

ca. 0,4 ha Wasserfläche

ca. 3,2 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

Der Rat der Stadt hat am
gem. § 2 (1) 1/2 (1) - (4) Bundesbaugesetz
(BBauG) beschlossen, den Bebauungsplan
aufzustellen/zu ändern.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde
gem. § 2 a (1) - (3) § 2 a (4) BBauG nach
den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 be-
schlossenen Richtlinien durchgeführt/
nicht durchgeführt. - Vor der Auslegung
find eine Bürgerinformation statt. -
Bielefeld, den
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes
erfolgte durch das Planungsamt der
Stadt Bielefeld/
unter Aufsicht des Planungsamtes
der Stadt Bielefeld durch
Bielefeld, den
Oberbürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Der Plan hat einschließlich des
Textes und der Begründung gem. § 2 a
(6) BBauG als Entwurf in der Zeit
von bis
öffentlich ausliegen.
Die Offenlegung wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.
Bielefeld, den
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen
hat der Rat der Stadt am
beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 25. Nov. 1985
Oberbürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 13. MRZ. 1986
Der Regierungspräsident
I. A.

Dieser - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 02. April 1986
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Dieser - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 02. April 1986
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Dieser - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 02. April 1986
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Dieser - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 02. April 1986
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Dieser - mit dem Bebauungsplan/
Offenlegungsplan - ist gem. § 11
BBauG mit Verfügung vom heutigen
Tage genehmigt worden.
Bielefeld, den 02. April 1986
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.