Bebauungsplan

Nr. III /3/28.00

Gebiet zwischen Wellbach – Am Großen Wiel und nördlicher Stadtgrenze

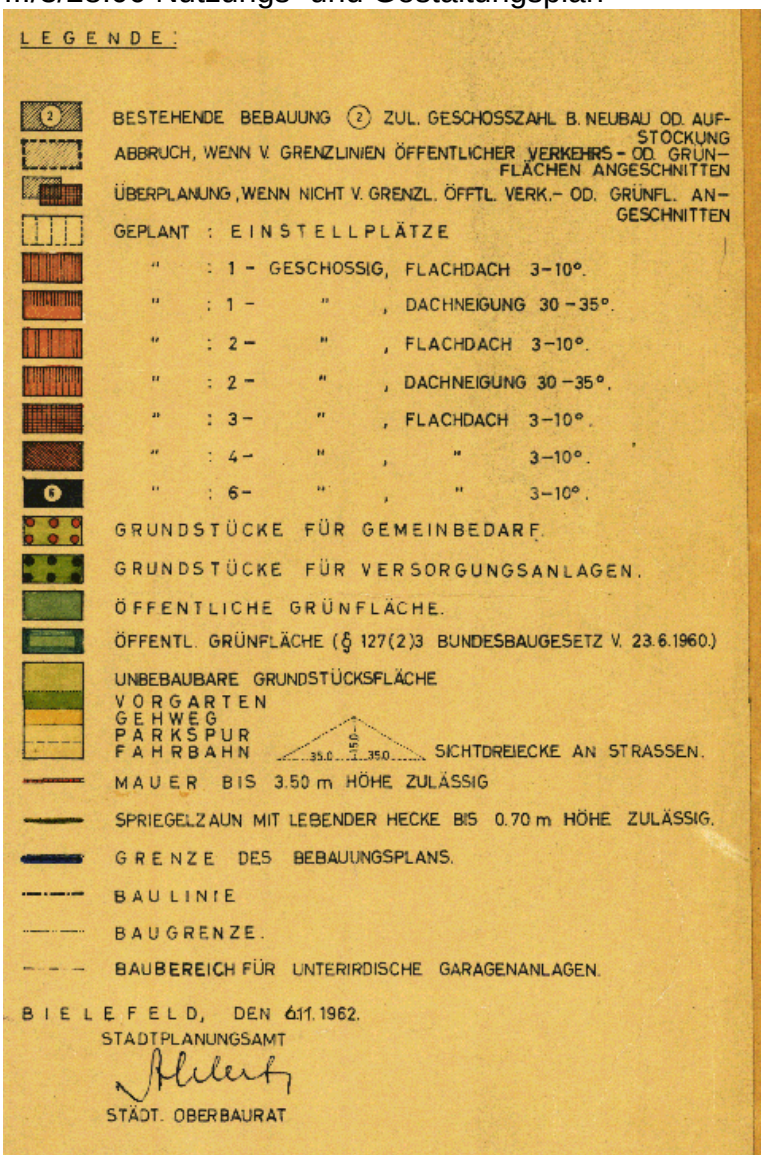
Heepen

Satzung

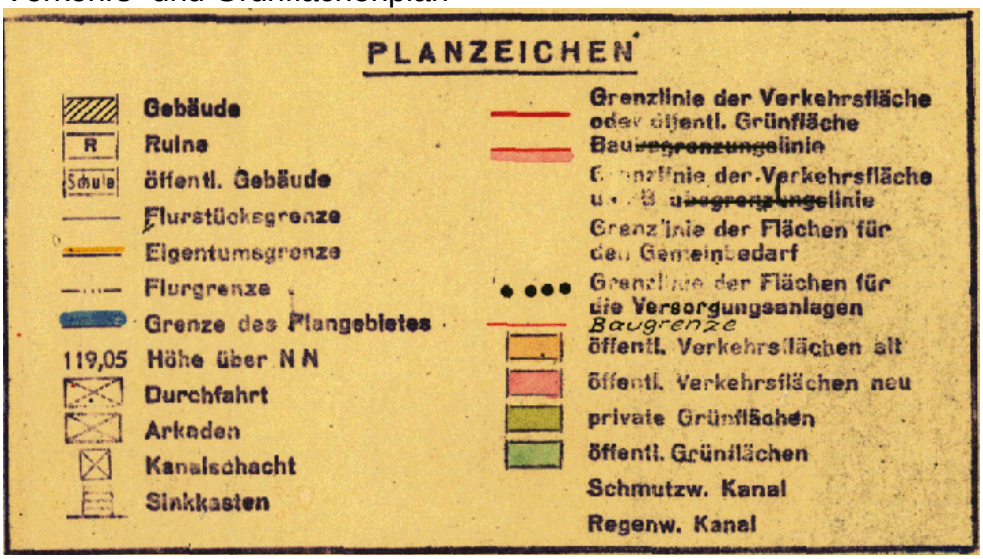
Text

3_3_2800_text.pdf

III/3/28.00 Nutzungs- und Gestaltungsplan



Verkehrs- und Grünflächenplan



1. Ausfertigung

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/28.00
für das Gebiet zwischen Jellbach - Am Großen Wiel -
nördliche Stadtgrenze -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 3/28.00 für das Gebiet zwischen Jellbach - Am Großen Wiel - nördliche Stadtgrenze - aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Ausgangspunkt: Die Südwestecke des Flurstückes 48, die Südwestseite des Flurstückes 48, deren geradlinige Verlängerung bis zur Stadtgrenze, die Stadtgrenze entlang der Nordwestseite des Flurstückes 52, der West- bzw. Nordwestseite des Flurstückes 40 bis zu einem Punkt, der in Nordostrichtung 90,0 m vom Schnittpunkt der Stadtgrenze mit der Grenze zwischen den Gemeinden Brake und Milse entfernt auf der Stadtgrenze liegt, von diesem Punkt in geradliniger Verbindung zur Ostecke des Flurstückes 40, die Verbindung in südlicher Richtung bis zu einem Punkt auf der Nordwestseite des Flurstückes 37 in ca. 136 m Entfernung von dessen Nordostecke (vorhandener Vermessungsstein), die Nordwestseite des Flurstückes 37 bis zur Südecke des Flurstückes 39, die Südsüdostecke des Flurstückes 45 und die Südostseite des Flurstückes 45, die Südostseite des Flurstückes 50 bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen Verlängerung der Südwestseite des Flurstückes 48.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

den Verkehrs- und Grünflächenplan,
dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
   a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
   b) die Bauweise (Bebauungsart), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
   c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,

5. die Grünflächen (Parkanlagen und Spielplätze),

6. die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen,

7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,

8. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBl. I, S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 - GVBl. NW, S. 373 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -.

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst: "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet".

   Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen der §§ 3 - Abs. 1 und 2; 4 - Abs. 1 und 2; 12 und 13 der Baunutzungsverordnung verbindlich

2. Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist

   a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien bzw Baugrenzen und

   b) nach der Höhe durch die angegebenen Geschosszahlen

   festgelegt.

Zu A 1 b):

1. Durch die Baulinien und die Baugrenzen sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

   Soweit Baulinien festgelegt sind, müssen die Gebäude auf diesen Linien errichtet werden. Die Überschreitung der Baugrenzen ist bis auf die unter C aufgeführten Ausnahmen unzulässig.

   Die Vorgartenflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

   Notwendige Bauteile der ausgewiesenen unterirdischen Garagen (Zugangstreppen, Notausgänge, Entlüftungsschächte usw.) sind in Vorgartenflächen zulässig.

   Soweit Vorgartenflächen unmittelbar an die öffentlichen Fahrbahnen angrenzen, dürfen Bepflanzungen dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern erst in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der äußeren Begrenzung der Fahrbahn vorgenommen werden.

   Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke darf die Bepflanzung der Vorgartenflächen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2. Die Baugrundstücke sind durch Rasenkantensteine gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen.

Für einzelne Baugrundstücke ist eine verbindliche Einfriedigung im Bebauungsplan festgelegt (Spriegelzaun oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m bzw. Mauer bis zu einer Höhe von 3,50 m).

Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der BauO NW.

3. Voraussetzung für die Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen Neubebauung der Grundstücke ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c und A 7):

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen angelegt werden

Die Errichtung von Garagen ist nur an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen unter der Erdoberfläche zulässig. Diese Garagen sind so zu errichten, daß nach einer Erdaufschüttung über den Garagendecken der natürliche Geländequerschnitt nicht verändert wird und eine Nutzung der Erdoberfläche entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan möglich ist.

Die Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 sind zu berücksichtigen.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

   a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege,

   b) die öffentlichen Fußgängerverbindungswege zwischen den festgelegten Punkten A - A, B - B und C - C,

   c) der mit dem Buchstaben Z gekennzeichnete öffentliche Kinderspielplatz (Bolzplatz).

2. Soweit Straßen und Wege nicht als öffentliche Straßen und Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungsstraßen und -wege anzusehen.

3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.

4. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben.

   Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt in einem besonderen Verfahren.

5. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehwege, Standspuren usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 4):

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen bestimmt.

Zu A 6):

Um den Bau der im Bebauungsplan ausgewiesenen unterirdischen Sammelgaragen zu ermöglichen, können die über diesen Garagen vorgesehenen öffentlichen Wegeflächen verkauft werden, wenn auf diesen Wegeflächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird.

Zu A 8):

Die Umgebung solcher Grundstücksteilflächen, auf denen notwendige Bauteile der unterirdischen Garagen mehr als 0,30 m über die Gelände-Oberkante hinausragen, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, daß diese Bauteile von der Ein-sicht weitgehend abgeschirmt werden.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1 Im "Reinen Wohngebiet":

a) Die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen, wenn die Abstandsvorschriften der BauO NW eingehalten werden.

b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung

2 Im "Allgemeinen Wohngebiet":

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung).

b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 14. Nov. 1962 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 5. Dez. 1962

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 17. DEZ. 1962 bis 25. JAN. 1963 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 28. JAN. 1963

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Stadtbaurat

STADT BIELEFELD 83

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) am 20. Febr. 1963 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 28.2.1963 Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I. S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den - 5. März 1963

Az. 34. - 3.1 - 21/01/173 Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Regierungspräsident 22 Detmold

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 27.4.1963 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 27.4.1963 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 29.4.1963 Der Oberstadtdirektor

I.A.

Stadtinspektor

STADT BIELEFELD 83