

Bebauungsplan

Nr. III / 3/ 43.00

Hagenkamp

Rabenhof - Eckendorfer Straße – Am Wellbach
Am Großen Wiel

Heepen

Satzung

Text

1.

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 für das Gebiet "Hagenkamp"
Rabenhof - Eckendorfer Straße - Am Wellbach - Am Großen Wiel -
- Stadtbezirk Heepen -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 u. 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 für das Gebiet "Hagenkamp" im Stadtbezirk Heepen aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Nord-West-Ecke des Flurstückes 167 (Wellbach); die Nordseite dieses Flurstückes bis zur Südecke des Flurstückes 341. Die Nordseite des Flurstückes 170, die Südseite des Flurstückes 299, geradlinig über die Straße "Rabenhof", die Südseite des Flurstückes 279, die Südwestseite des Flurstückes 379 bis zum vierten Grenzstein dieser Seite, geradlinig über das Flurstück 381 und 311 bis zur Nord-West-Ecke des Flurstückes 30, die Westseite dieses Flurstückes bis zur Südwestecke desselben Flurstückes, ein Teil der Südseite des Flurstückes 311 bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Ostseite des Flurstückes 537, geradlinig über das Wegeflurstück bis zur Nord-Ost-ecke des Flurstückes 530, die Ostseite der Flurstücke 530, 537, 535, 533, 547, 633 bis zur Südostecke des letztgenannten Flurstückes, geradlinig über das Wegeflurstück 585 und über das Flurstück 634 sowie über das Wegeflurstück 588 bis zum Schnittpunkt mit der Südwestseite dieses Wegeflurstückes (588), die Südwestseite dieses Flurstückes und geradlinig über das Flurstück 586 sowie über die Straße "Eckendorfer Straße" bis zur Südwestseite dieser Straße, die Südwestseite der "Eckendorfer Straße" bis zur Ostecke des Flurstückes 776, die Südseite der Flurstücke 776, 774, 772 und 770 bis zur Südecke des letztgenannten Flurstückes, geradlinig über die Flurstücke 770, 47, 778 bis zur Südwestecke des Flurstückes 638, die Nordostseite des Flurstückes 778 (Am Wellbach), bis zum Ausgangspunkt zurück.

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

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Nutzungsplan und dem Gestaltungsplan
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

Stadt Bielefeld - 60 -

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - d) die Flächen für Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken;
2. ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf;
3. die Verkehrsflächen;
4. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
5. die Versorgungsflächen;
6. die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen;
7. die Flächen für die Beseitigung von Abwasser (Werkwohnungen);
8. die Grünflächen, die Parkanlagen und Spielplätze;
9. das Anpflanzen von Bäumen;
10. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Gewässern;
11. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBl. I, S. 1237 -, die Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV NW 1970 - S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Ergänzung lt. Ratsbeschluß vom 20. 04. 1978:

Die im Text zum Bebauungsplan unter B zu A 1 a) Ziffer 3 enthaltene Bestimmung hinsichtlich der Nutzungsbeschränkung der Gewerbegebiete östlich der Straße Rabenhof ist wie folgt zu ergänzen:

"Anlagen der Nr. 1 - 207 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 02. 11. 1977 MBL NW sind grundsätzlich nicht zulässig; es sei denn, es wird gutachtlich nachgewiesen, daß durch die Anlagen das Wohnen in dem angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Für die Flächen zur Beseitigung von Abwässern ist die bisher zusätzliche mögliche Bebauung von Wohnhäusern bereits ausgeschlossen."

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt, den 17. 05. 1978
I. A.


Dase, Stadtoberinspektor



Stadt Bielefeld - 00-

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1.a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

1) Auch ausnahmsweise sind

a) in den "Kleinsiedlungsgebieten" Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe (§ 2 Abs. 3 Ziff. 2,3 u. 4 BauNVO);

b) in den "Reinen Wohngebieten" Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 BauNVO)

nicht zulässig.

- 2) In den ausgewiesenen "Reinen Wohngebieten" und "Allgemeinen Wohngebieten" sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO u. § 4 Abs. 4 BauNVO).
- 3) In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet östlich der Straße "Rabenhof" sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ergänzung lt. Ratsbeschuß v. 20.4.78 siehe Seite 2 a)
- 4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt.

Zu A 1.b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1) Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, die Dachneigung und die Dachform.
- 2) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen; dasselbe gilt für die besonders kenntlich gemachten "abzubrechenden Gebäude".
- 3) Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen dürfen nur PKW-Garagen errichtet werden.
- 4) Soweit zwischen Eckendorfer Straße und rückwärtiger Planstraße Altbebauung vorhanden ist, darf die an der Planstraße festgesetzte Neubebauung nur erfolgen, wenn die vorhandene Bausubstanz vorher ⁴ beseitigt worden ist.

Zu A 1.c): - die Mindestgröße der Baugrundstücke -

Für die Baugrundstücke in den "Kleinsiedlungsgebieten" wird eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt.

Die eingetragenen neuen Flurstücksgrenzen sind Vorschläge für Grundstücksteilungen; sie haben nur nachrichtliche Bedeutung.

Zu A 1.b): - die Flächen für Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 BauNVO und § 64 BauO NW sowie den Bestimmungen der Garagenverordnung zu schaffen.

Zu A 3): - die Verkehrsflächen -

1. Die im Nutzungsplan und im Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
2. Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.
3. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 4.): - den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

Soweit in den festgesetzten "Kleinsiedlungsgebieten" für die im Hintergelände gelegenen Baugrundstücke die Erschließung durch Privatwege ausgewiesen ist, darf die Erschließung zu den öffentlichen Straßenflächen nur über die hier gelegenen Grundstücksflächen durch einen Privatweg erfolgen; die eingetragenen Privatwege haben hinsichtlich ihrer Lage nur nachrichtliche Bedeutung.

Zu A 6): - die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen -

Beiderseitig der festgelegten Führung der 220 kV-Leitung ist ein Schutzstreifen in einer Tiefe von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der eingetragenen angrenzenden Schutzzone von 15 m dürfen nur bauliche Anlagen einschließlich Schornsteine bis zu einer Höhe von 4 m von der natürlichen Geländeoberkante errichtet werden. Antennen dürfen diese vorgenannte Höhe bis zu 1,50 m überschreiten.

Zu A 7): - die Flächen für die Beseitigung von Abwasser (Werks-
wohnungen -

Die ausgewiesene Fläche für die Beseitigung von Abwasser ist für die Aufnahme von Werkwohnungen für die östlich unmittelbar angrenzende Kläranlage bestimmt.

Zu A 9): - das Anpflanzen von Bäumen -

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen muß sofort nach der Bebauung der Baugrundstücke erfolgen.

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume dürfen in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bauwerke einschl. ihrer Gründung beeinträchtigt werden.

Zu A 10): - die Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und Gewässer -

- 1.) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,0 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2.) Durch die Bepflanzungen der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch aufgestellt, errichtet oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 11): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1.) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen. Als Grundstückseinfriedigungen sind in "Kleinsiedlungsgebieten", im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und Wege und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht bzw. Spriegelzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlaten- oder Spriegelzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten. Im Gewerbegebiet sind die vorgenannten Einfriedigungen nur hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

- 2.) Zur Vermeidung von Störungen des StraÙe- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
- 3.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u.ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 4.) Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig; Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
- 5.) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

- C -

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1.) Eine Abweichung von der festgelegten Dachform, Dachneigung und Firstrichtung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- 2.) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - a) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,0 m;
 - b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- 3.) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhe auf dem Grundstück und zum Anschluß an Kanalisationsleitungen erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.
- 4.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 5.) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 6.) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,0 m angelegt wird.
- 7.) Eine Unterschreitung der für Baugrundstücke im "Kleinsiedlungsgebiet" festgesetzten Mindestgröße von 800qm bis auf 600 qm bei den Grundstücken, für die sich nach einer Untersuchung und Abwägung durch die Eintragung der nachrichtlich vorgeschlagenen neuen Flurstücksgrenzen eine geringere Grundstücksfläche ergibt.
- ~~8.) Die Errichtung eines 2. Vollgeschosses auf den Baugrundstücken im "Kleinsiedlungsgebiet", die für eine 1-geschossige Bebauung ausgewiesen sind; Voraussetzung hierfür ist, daß bei diesen Gebäuden eine Tiefe von 8,0 und eine Länge von 10 m nicht überschritten wird und in den Gebäuden nur 1 Wohnung untergebracht wird.~~
- 9.) ~~Eine Überschreitung der im "Kleinsiedlungsgebiet" festgesetzten~~ Baugrenzen durch Gebäudeteile, die der Nutzung der Grundstücke als "Kleinsiedlungsgebiet" dienen mit Ausnahme von Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsständen bis zu max. 30 cbm umbauten Raum.
gestrichen lt. Ratsbeschuß vom 20. 04. 1978
Neufassung dieses Absatzes sowie weitere Ergänzungen siehe Seite 7 a !

- D -

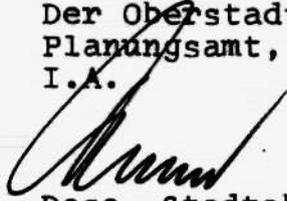
- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden die Baunutzungsvorschriften - §§ 6 - 9 - der Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 aufgehoben.

Änderung und Ergänzung lt. Ratsbeschuß vom 20. 04. 1978

- 9.) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kleinsiedlungsgebiet, soweit sie gem. § 14 Abs. 2 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, ausgenommen sind Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände.
Diese Nebenanlagen dürfen eine flächenmäßige Größe von max. 4 % des Baugrundstückes nicht überschreiten.
Bei Vorhaben für die Errichtung der vorgenannten Nebenanlagen ist hinsichtlich Standort und Größe eine zu einem späteren Zeitpunkt vom Grundstückseigentümer vorgesehene und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Teilung und Bebauung zu berücksichtigen.
- 10.) Die Verschiebung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteilflächen auf den einzelnen Baugrundstücken ist zulässig, wenn dadurch keine nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt werden und die städtebauliche Gesamtsituation (insbesondere die Stellung der Gebäude zueinander) nicht verschlechtert wird; in besonders zu begründenden Fällen kann hierbei auch eine Mindestgröße für das Baugrundstück von 600 qm als zulässig anerkannt werden.

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt, den 17. 05. 1978
I.A.


Dase, Stadtoberinspektor



Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den ~~17. 05. 78~~ 18. 05. 78
Az. 95.21.11/10 - 1 I. Nr. 11 Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



