Bebauungsplan

Nr. III/3/56.00

Gebiet zwischen Rabenhof, Herforder Straße, Stadtgrenze, Siebenbürger Straße

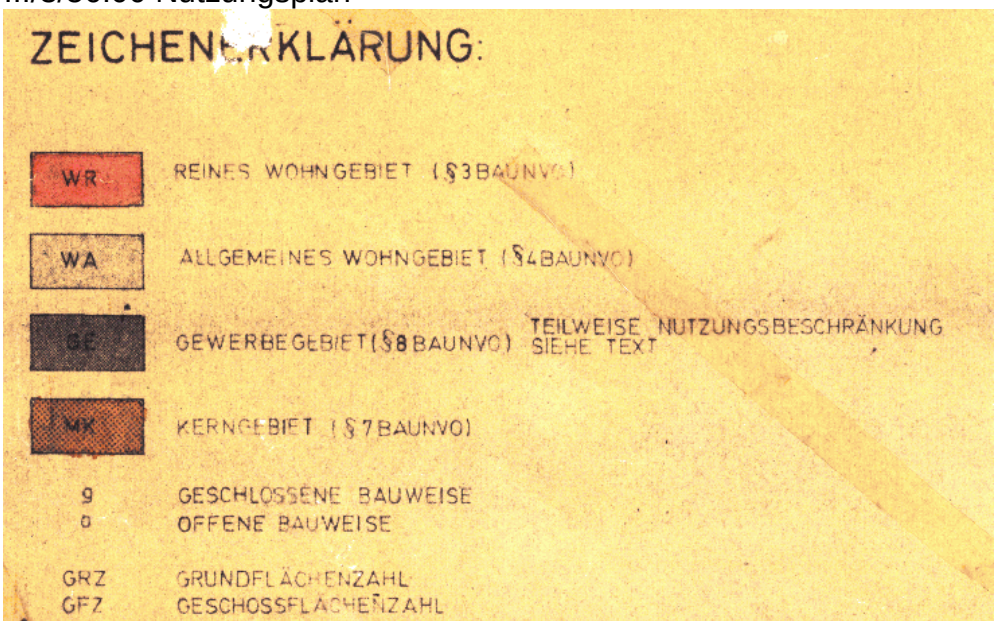
Heepen

Satzung

Text

3_ 3_5600_text.pdf

III/3/56.00 Nutzungsplan



BGRENZUNG

UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSART

UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSMASS

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ZUSÄTZLICHE GEBÄUDETEILE GEM. TEXT ZULÄSSIG

III ALS HÖCHSTGRENZE

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

EINGETRAGENE BAUKÖRPER
DARSTELLUNG ZWINGEND FÜR FIRSTRICHTUNG DACHFORM UND DACHNEIGUNG

1 VOLLGESCHOSS
FLACHDACH DACHNG. 5°

1 VOLLGESCHOSS
SATTELDACH DACHNG. 25 30°

2 VOLLGESCHOSSE
SATTELDACH DACHNG. 25 30°

2 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG. 5°

3 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG. 5°

4 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG 5°

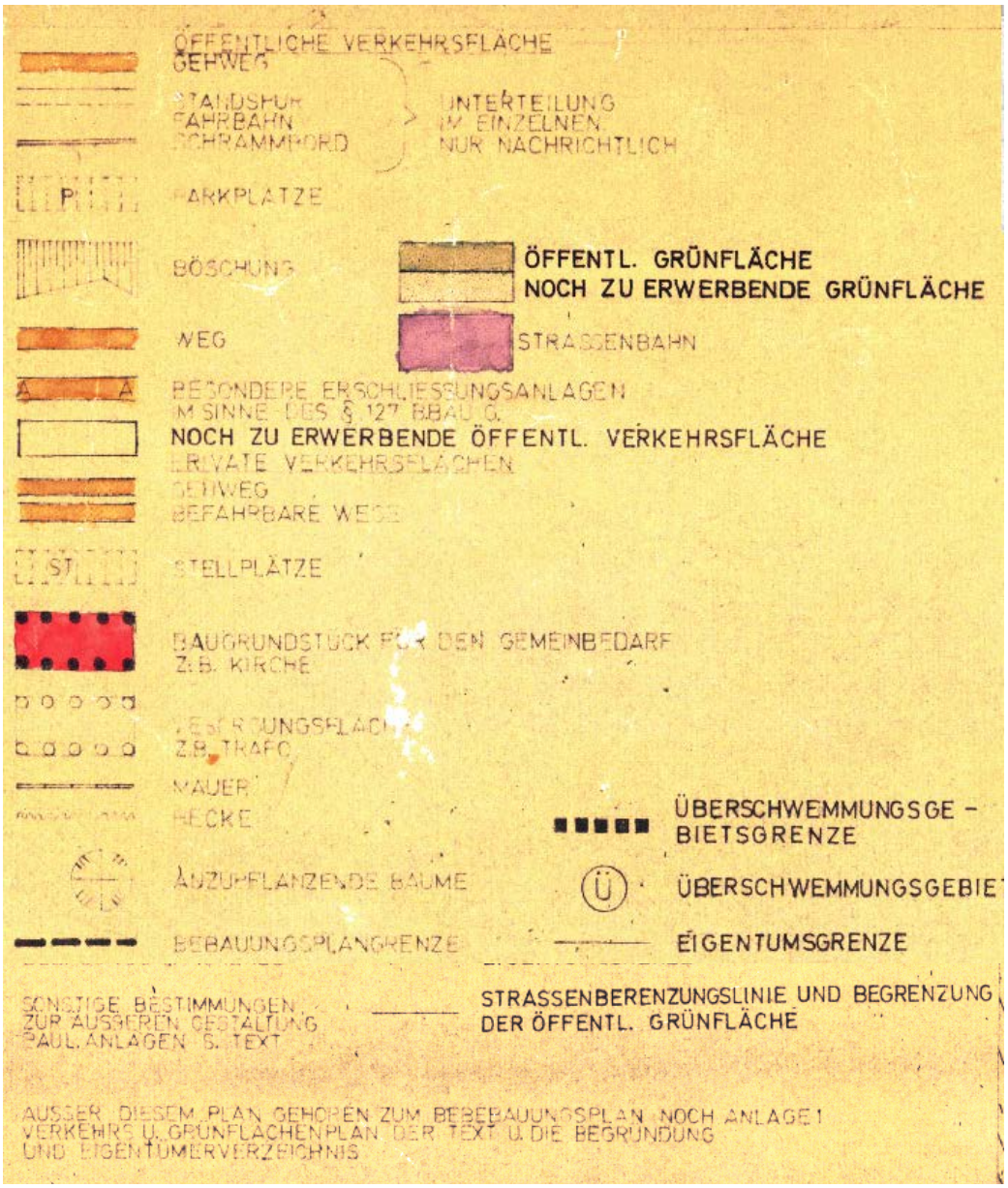
5 5 VOLLGESCHOSSE UND MEHR
LT. EINTRAGUNG FLACHDACH DACHNEIG. 5°

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE AUF VERKEHRS= UND GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIGE NUTZUNG UND BAUL. ÄNDERUNGEN S. TEXT

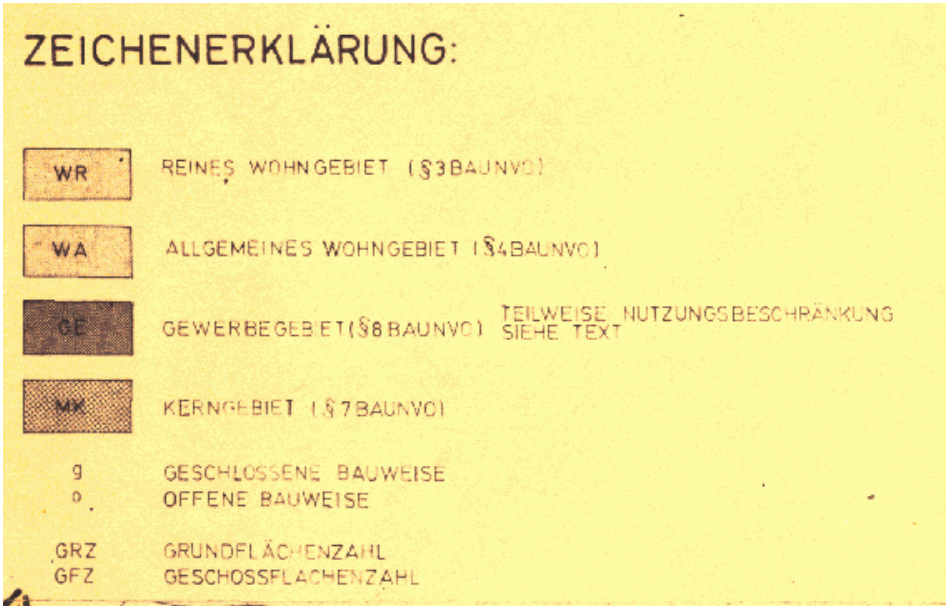
BESTEHENDE BEBAUUNG ZUL. NUTZUNG UND BAUL ÄNDERUNGEN S. TEXT

FIRSTRICHTUNG BEI WIEDERAUFBAU UND NEUBEBAUUNG

GA GARAGEN FLACHDACH DACHNG. 5°


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
GEHWEG
STANDSPUR
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD
UNTERTEILUNG IM EINZELNEN NUR NACHRICHTLICH
PARKPLÄTZE
BÖSCHUNG
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
NOCH ZU ERWERBENDE GRÜNFLÄCHE
WEG
STRASSENBAHN
BESONDERE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IM SINNE DES § 127 BBAU.G.
NOCH ZU ERWERBENDE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEG
BEFAHRBARE WEGE
ST
STELLPLÄTZE
BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF Z.B. KIRCHE
VERSORGUNGSFLÄCHEN Z.B. TRAFO
MAUER
HECKE
ÜBERSCHWEMMUNGSGE - BIETSGRENZE
Ü
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
ANZUPFLANZENDE BÄUME
BEBAUUNGSPLANGRENZE
EIGENTUMSGRENZE
SONSTIGE BESTIMMUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAUL. ANLAGEN S. TEXT
STRASSENBERENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNG DER ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
AUSSER DIESEM PLAN GEHÖREN ZUM BEBEBAUUNGSPLAN NOCH ANLAGE 1 VERKEHRS U. GRÜNFLÄCHENPLAN, DER TEXT U. DIE BEGRÜNDUNG UND EIGENTÜMERVERZEICHNIS

III/3/56.00 Verkehrs- und Grünflächenplan



ABGRENZUNG

UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSART

UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSMASS

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

ZUSÄTZLICHE GEBÄUDETEILE GEM. TEXT ZULÄSSIG

III

ALS HÖCHSTGRENZE

III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

EINGETRAGENE BAUKÖRPER

DARSTELLUNG ZWINGEND FÜR FIRSTRICHTUNG DACHFORM UND DACHNEIGUNG

1 VOLLGESCHOSS
FLACHDACH DACHNG. 5°

1 VOLLGESCHOSS
SATTELDACH DACHNG. 25 30°

2 VOLLGESCHOSSE
SATTELDACH DACHNG. 25 30°

2 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG. 5°

3 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG. 5°

4 VOLLGESCHOSSE
FLACHDACH DACHNG 5°

5

5 VOLLGESCHOSSE UND MEHR
LT. EINTRAGUNG FLACHDACH DACHNEIG. 5°

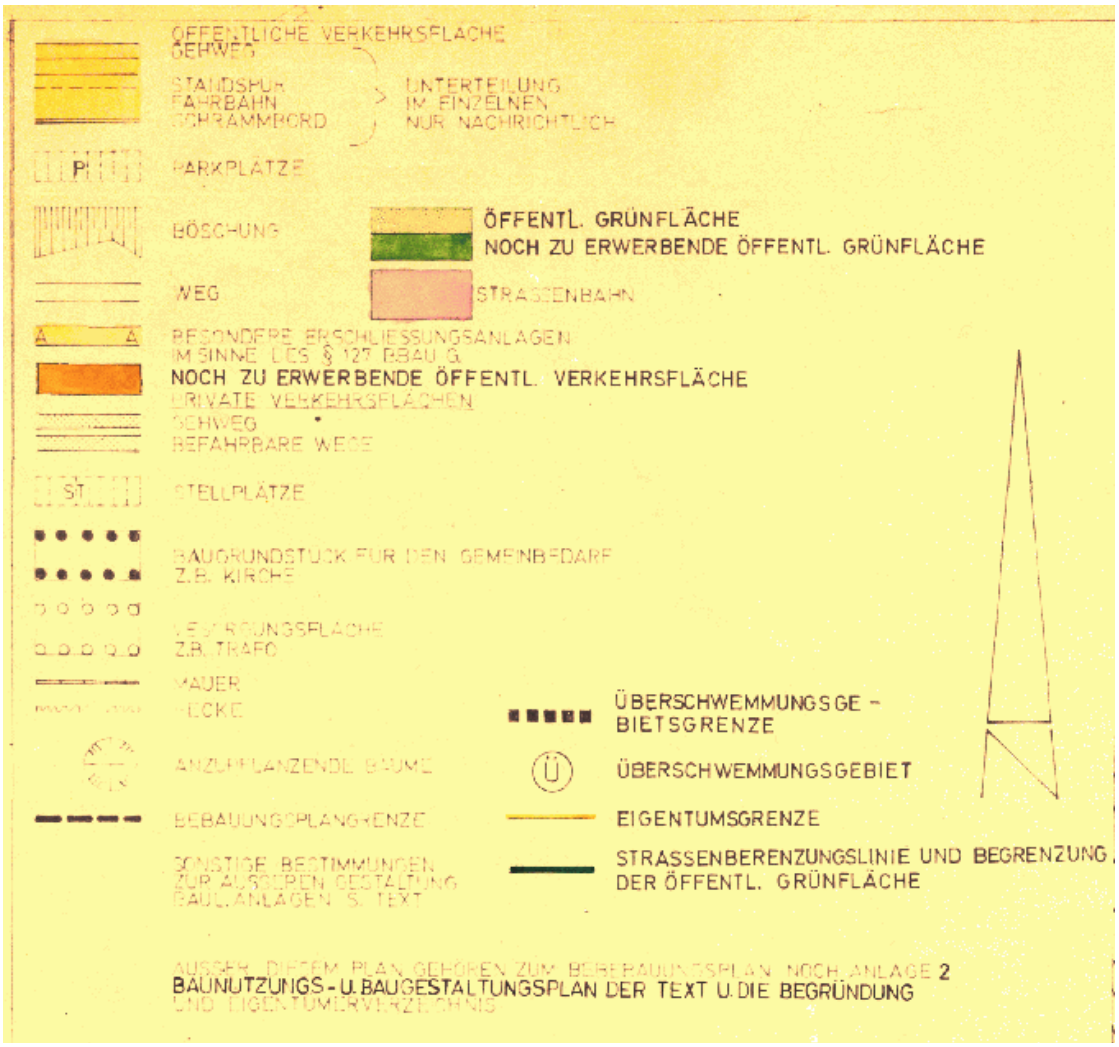
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE AUF VERKEHRS= UND GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIGE NUTZUNG UND BAUL. ÄNDERUNGEN S. TEXT

BESTEHENDE BEBAUUNG ZUL NUTZUNG UND BAUL ÄNDERUNGEN S. TEXT

FIRSTRICHTUNG BEI WIEDERAUFBAU UND NEUBEBAUUNG

GA

GARAGEN FLACHDACH DACHNG. 5°


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
GEHWEG
STANDSPUR
FAHRBAHN
RINNSTEIN
RAMMBORD
UNTERTEILUNG IM EINZELNEN NUR NACHRICHTLICH
PARKPLÄTZE
BÖSCHUNG
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
NOCH ZU ERWERBENDE ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
WEG
STRASSENBAHN
BESONDERE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IM SINNE DES § 127 BBAU.G.
NOCH ZU ERWERBENDE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEG
BEFAHRBARE WEGE
ST
STELLPLÄTZE
BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF Z.B. KIRCHE
VERSORGUNGSFLÄCHE Z.B. TRAFO
MAUER
ECKE
ÜBERSCHWEMMUNGSGE - BIETSGRENZE
ANZUPFLANZENDE BÄUME
Ü
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
BEBAUUNGSPLANGRENZE
EIGENTUMSGRENZE
SONSTIGE BESTIMMUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHANLAGEN S. TEXT
STRASSENBERENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNG DER ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
AUSSER DIESEM PLAN GEHÖREN ZUM BEBEBAUUNGSPLAN NOCH ANLAGE 2
BAUNUTZUNGS- U. BAUGESTALTUNGSPLAN DER TEXT U. DIE BEGRÜNDUNG
UND EIGENTUMERVERZEICHNIS

1. Ausfertigung

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/56.00 für das Gebiet Rabenhof - Herforder Straße - Stadtgrenze - Siebenbürger Straße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 3/56.00 für das Gebiet Rabenhof - Herforder Straße - Stadtgrenze - Siebenbürger Straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordostecke des Flurstückes 393; die Stadtgrenze zur Gemeinde Milse in südlicher Richtung bis zur Südostecke des Flurstückes 412, die Südseite des Flurstückes 412, die Ostseite der Straße Rabenhof in nördlicher Richtung, die Südostseite der Herforder Straße zum Ausgangspunkt zurück.

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

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan,

dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,

diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten 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:

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 Höhenlage der baulichen Anlagen,
   d) die Flächen für Stelleplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
   e) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
   f) ein Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist,

2. die Verkehrsflächen,

3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,

4. die Versorgungsflächen,

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze,

6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,

7. das Anpflanzen von Bäumen,

8. die Bindungen für Bepflanzungen,

9. 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 Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV. NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

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

1) Soweit im Bebauungsplan bei den nach der Höhe gestaffelten Baukörpern die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, sind die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung zulässig.

2) In dem ausgewiesenen Kerngebiet sind außer Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 6 der Baunutzungsverordnung auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauN VO ab erstem Obergeschoß zulässig.

3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen; Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt.

4) Für den Anschluß der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/56.00 an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und für die Benutzung dieser Einrichtungen soll eine entsprechende Satzung gemäß § 19 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 erlassen werden.

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 als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung. Soweit der Höhe nach gestaffelte Baukörper ausgewiesen sind, sind die Eintragungen im Bebauungsplan auch verbindlich für die Ausnutzung nach der Fläche.

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 zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

Zu A 1 d) und A 6.): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -,

- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Das gilt auch für die vorgesehenen unterirdischen Stellplätze und Garagen sowie für die Parkpaletten.

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

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

   a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege;

   b) der mit dem Buchstaben A kenntlich gemachte öffentliche Kinderspielplatz.

2) 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 durch besondere Verfahren.

3) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

4) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.

Zu A 6): - die Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze -

In der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche können ein Bolz- oder ein Kinderspielplatz sowie andere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

Zu A 7): - das Anpflanzen von Bäumen -

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

Zu A 8): - die Bindungen für Bepflanzungen -

1) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

2) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.

3) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 9): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

2) Soweit nicht im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke eine bestimmte Einfriedigung festgelegt wurde, ist als Grundstückseinfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 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 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.

3) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- 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 Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.

4) 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.

C.

- Ausnahmen -

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

1.) Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan ausgewiesenen terassierten Gebäude, wenn hierbei die für die einzelnen Staffelgeschosse festgelegte Fläche im einzelnen nicht überschritten wird.

2.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.

3.) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

4.) 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 5,00 m angelegt wird.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 3/33.01 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/56.00 aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 22. März 1972 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 18. April 1972

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 24. APR. 1972 bis 31. MAI 1972 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den - 6. JUNI 1972

Der Oberstadtdirektor
I.A.

STADT BIELEFELD

Stadtinspektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 (1) der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 11. August 1969 (GV.NW. S. 656) am 14. JUNI 1972 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 23. Aug. 1972

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

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

Detmold, den 18. 12. 7?

Az. 34. 13 11. 01/18405

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Detmold