STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/56.00
2. ÄNDERUNG

NUTZUNGS-UND GESTALTUNGSPLAN

HERFORDER STRASSE
BREISGAUER STRASSE
STRASSE RABENHOF

.AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : BIELEFELD
FLUR : 94
RAHMENKARTE : 7268 N
M=1: 500

N

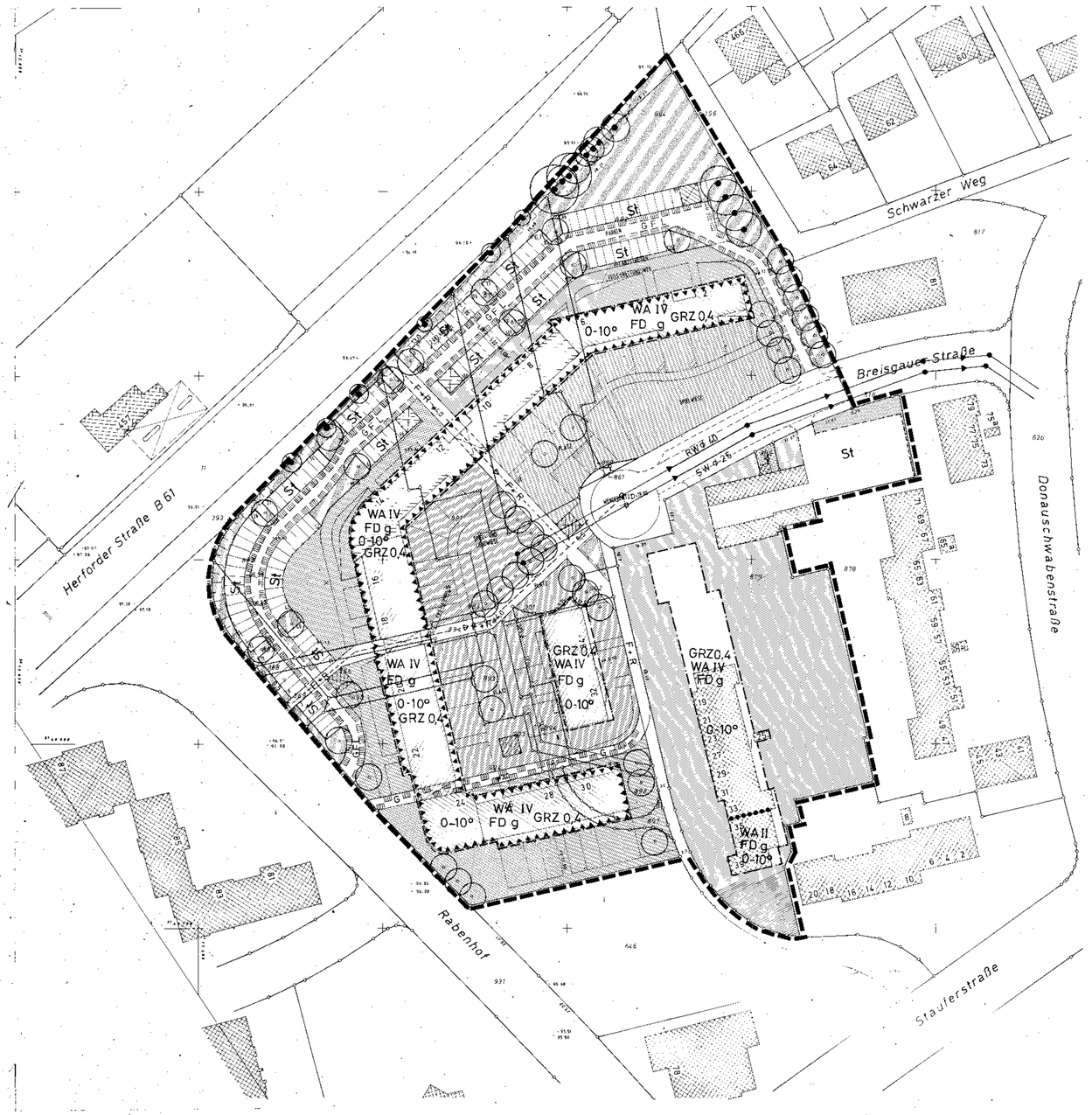
I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :
- A NUTZUNGSPLAN
- B GESTALTUNGSPLAN
- C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:
- E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- F BEGRÜNDUNG

N N S S N N S S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d. 27.02.1991 PLANUNGSAMT, 6123



C. Angabe der Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1990 (BGBl. I S. 926)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419, berichtigt Seite 532), zuletzt geändert durch das Dritte Änderungsgesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989, Seite 432).

Hinweis

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0 Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen nur innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten
gem. § 1 (4) und 10 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Farben oder dergleichen ergeben -

1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete - WA -
gem. § 4 BauNVO

Alle Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

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

IV — Zahl der VG als Höchstgrenze

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise:
gem. § 22 BauNVO

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

4 Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 9 (4) in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen

St

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren oder auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

5 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:
Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
gem. § 9 (1) 11 BauGB

F+R — Fuß- und Radweg

Private Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) 11 BauGB

6 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für die Entsorgung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 12, 13, 21 BauGB

Versorgungsfläche
gem. § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Hinweise:

Schmutzwasserkanal — SW — vorhandener Kanal — geplanter Kanal

Regenwasserkanal — RW

Hinweis:
Gem. § 5 Abs. 2 der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.12.84 kann die Stadt Bielefeld die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation im Einzelfall ausschließen, wenn es auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Von diesem Recht wird die Stadt Bielefeld in diesem Gebiet voraussichtlich Gebrauch machen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB

GFL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Bielefeld, Stadtwerke und Telekom)

Zweckbestimmung:

G: Gehrecht F: Fahrrecht L: Leitungsrecht

7 Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche
gem. § 9 (1) 15 BauGB

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Bepflanzung
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Je angefangene 8 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum - mit einem Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm in 1 m Höhe über Bodenoberfläche gemessen - zu pflanzen.

Erhaltung von Bäumen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

zu erhaltende Bäume (gilt flächenbezogen)

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

In den gekennzeichneten Bereichen sind für die, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäude folgende Schallschutzvorkehrungen festgesetzt:

1. Bei Neubauten und Umbauten sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind.
2. Die Außenwände, Dächer und Fenster, welche den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteiles von R'w, res von 42 dB(A) erreicht wird.

Ausnahme:
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch andere bautechnische Maßnahmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.

10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA

Materialien
Für die Gestaltung der Außenwände ist heller Putz mit farbigen Akzenten zulässig.
Als Ausnahme sind im Sockelbereich bis einschließlich Erdgeschoß helle Verblender zulässig.

Dachgestaltung
Dachneigung, Dachform

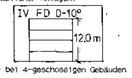
In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

FD 0-10° — flachgeneigte Dächer
Dachneigung 0 - 10 Grad

Als Ausnahmen sind zulässig:
Der Einbau von Solarzellen sofern dadurch die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Höhen baulicher Anlagen

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen.



- bei 4-geschossigen Gebäuden 12,00 m

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend

- o Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachkante
- o Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Als Ausnahme sind im Bereich des Gebäudes Breisgauer Straße Nr. 24 Dachaufbauten bis zu ein Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit einer Höhe von 2,50 m ab Oberkante Fußboden zulässig.

Hinweis:
Die Höhe benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

E. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 (1)/§ 2 (1)+(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern.
Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1/§ 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt/nicht durchgeführt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld/
unter Fachaufsicht des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Diese (r) Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)/ §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister Ratsmitglied

_____
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit von _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister Ratsmitglied

_____
Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/ Offenlegungsplan - ist gemäß § 1a/ §§ 1a, 13 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister Ratsmitglied

_____
Schriftführer

Gemäß § 11 (3) BauGB wurde das Anzeigeverfahren durchgeführt.
Lt. Verfügung vom _____ wird die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.

Detmold,

Der Regierungspräsident
i.A.

Az.:

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan/Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

BEBAUUNGSPLAN
NR. III / 3 / 56.00

AZ: 61.9.3/

3.3.56.00
Nu 4000
2. Änd.

III/3/56.00 Nu+Ge. 2.Ä.