

Bebauungsplan

Nr. III/4/15.01

6.Änderung

„ Elpke - Flensburger Straße -
Detmolder Straße“

Stieghorst

Satzung

Begründung

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 (vereinfachte Änderung)

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie §§ 10 und 13 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. III/4/15.01 geändert.

Der Bereich der 6. Änderung umfaßt die Grundstücke südöstlich der noch nicht ausgebauten Planstraße 1505, Flur 59, Flurstück 2827 und Teilflächen des Flurstückes 2828 und die Flurstücke 2558 und 2559 sowie Teilflächen, die für den Ausbau der Planstraße 1505 bereits von der Stadt erworben wurden. Durch den Änderungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung ein offener Wasserlauf (Anlage 1).

Nordöstlich des Planbereiches, südlich des Altenheimes "Wohnstift Salzburg", befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m eine Altdeponie (B 150), die nach dem jetzigen Kenntnisstand - "Altdeponien in Bielefeld, Zusammenstellung der Stadtverwaltung" - mit Bodenmaterial aufgefüllt ist (Anlage 2).

Durch die Bebauungsplanänderung werden folgende neue Festsetzungen getroffen (Anlage 4):

1) Grenzlinien der Planstraße 1505

- Verringerung der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche -

Der seit dem 03.10.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/15.01 (Anlage 3) setzt die noch nicht ausgebauten Planstraße 1505 mit einer Gesamtbreite von 10,0 m fest. Nach heutigen Erkenntnissen ist eine Straßenbreite von 6,0 m für einen befahrbaren Wohnweg als verkehrsgerecht anzusehen. Bei der betreffenden Planstraße handelt es sich um eine untergeordnete Wohnerschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer).

Bei einem reduzierten Ausbau bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt.

In Anwendung des § 125 (1a) BBauG wurden Teilflächen - im 50 m Bereich, ausgehend von der Flensburger Straße -, die nach neuer Planung für den Straßenausbau nicht benötigt werden, bereits von den Anliegern zurückgekauft.

2) Ausweisung eines offenen Wasserlaufes innerhalb einer privaten Grünfläche

In Nord-Süd-Richtung ist ein offener Wasserlauf vorhanden, der nach den neuen Planfestsetzungen zukünftig innerhalb von privaten Grünflächen am Rande einer Wohnhausbebauung verlaufen wird. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war eine Bebauung vorgesehen, deren Realisierung eine Verrohrung des Gewässers voraussetzt.

Nach heutigen ökologischen Erkenntnissen sollten Wasserläufe so weit wie möglich offengehalten werden. Im vorliegenden Fall hat das jedoch zur Folge, daß das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene zweigeschossige Gebäude südwestlich des Wendehammers sowie die Garagen östlich der Planstraße 1505 nicht errichtet werden können.

Die den offenen Wasserlauf beidseitig begleitenden Flächen werden als private Grünfläche und für das Anpflanzen von naturnahen Ufergehölzen unter Verwendung von bodenständigen Baum- und Straucharten wie z. B. Erle, Esche, Weide, Eiche, Wasserschneeball, Hasel festgesetzt.

Die zulässige angrenzende Wohnhausbebauung ist so ausgewiesen, daß ein mind. 10 m breiter (beidseitig 5,0 m von Mitte des Wasserlaufes gemessen) für jegliche Bebauung und Befestigung ausgeschlossener Grundstücksstreifen ausgewiesen wird.

3) Ausweisung der überbaubaren Teilflächen für die Errichtung von Wohnhäusern u. a. Doppelhäuser

Wie schon unter 2) ausgeführt, muß, bedingt durch die Offenhaltung des Wasserlaufes, die im jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Teilflächen für die Errichtung eines Wohnhauses, von Sammelgaragen sowie von Stellplätzen entfallen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/15.01 waren bislang auf der im Änderungsbereich für eine Bebauung vorgesehenen Fläche zwei Baustreifen ausgewiesen, die sich für die Errichtung von Reihenhäusern anbieten.

Die Entwicklung hat gezeigt, daß ein Bedarf an Baugrundstücken für freistehende 1- und 2-Familienhäuser besteht. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, werden nunmehr auf den Grundstücksflächen östlich der Planstraße 1505 drei Baustreifen festgesetzt, auf denen die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit dazwischenliegenden Garagen zulässig ist.

In Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung werden die Wohnhäuser 2-geschossig mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 - 35° ausgewiesen.

Die geänderte Bebauung sowie die Offenhaltung des Wasserlaufes ermöglichen und bewirken die Neufestsetzung der Planstraße 1505 in einer geringeren Breite und erfordern die "Verschiebung" von Baustreifen.

Die städtebaulich sinnvolle, festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung des Änderungsbereiches macht es notwendig, daß der in Nord-Süd-Richtung geplante sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Grünzug um ca. 6 - 16 m bzw. um ca. 4 m eingeengt wird. Diese Reduzierung ist als Ausgleich für Auswirkungen, die aufgrund der Offenhaltung des Wasserlaufes entstehen, gerechtfertigt. Da eine Breite von 75 - 95 m bzw. von 14 - 18 m ergibt, bleibt die Funktion der öffentlichen Grünflächen weiterhin voll erhalten. * sich

4) Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Die in nordöstlicher Richtung, südlich des Altenheimes "Wohnstift Salzburg" vorhandene Altdeponie B 150 wird aus folgenden Gründen für unbedenklich gehalten:

- 1) Aufgrund der ca. 300 m großen Entfernung zwischen der Bodendeponie und dem Änderungsbereich ist mit einer Gefährdung durch das Eindringen von Gasen nicht zu rechnen.
- 2) Es ist davon auszugehen, daß die Fließrichtung des Grundwassers und des Oberflächenwassers den nach Norden abfallenden topographischen Verhältnissen entspricht und das Baugebiet nicht beeinträchtigt. Die Geländeoberkante liegt im Änderungsbereich im Mittel 123,0 m über NN, im Bereich der Bodendeponie B 150 bei 119,0 m über NN.

- 3) Evtl. anfallende Sickerwasser entwässern in den Baderbach und berühren nicht das Plangebiet.

Mit negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich ist daher nicht zu rechnen.

Besondere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

5) Berücksichtigung von Bauten mit geschichtlicher Bedeutung

Natur-, Boden- und Baudenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 nicht bekannt.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 werden durch diese Änderung nicht berührt.

Beteiligungsverfahren:

Zu der Planänderung wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes als betroffen bzw. benachbart anzusehen sind, durchgeführt. Die betreffenden Grundstückseigentümer sind im Anlageplan 5 mit "X" gekennzeichnet.

Die im Beteiligungsverfahren von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Änderungswünsche wurden bei den Planfestsetzungen berücksichtigt.

Die von den Eheleuten Dr. J. Goh - Eigentümer des Flurstückes 2835, Flur 59 abgegebene Stellungnahme (Anlage 6) wird gemäß § 13 Abs. 3 Halbsatz 2 Bundesbaugesetz (BBauG) als Bedenken und Anregungen zu den neuen Planfestsetzungen angesehen.

Die Grundstückseigentümer planen bei der Errichtung ihres Neubaus zwischen Wohnhaus und Wasserlauf eine Terrasse anzulegen. Durch die Herstellung einer flach geneigten Böschung des Wasserlaufes würde ein Teil der geplanten Terrasse im Böschungsbereich liegen. Um die Realisierung ihres Vorhabens zu ermöglichen regen die Betroffenen an, den Wasserlauf (zumindest) im Bereich ihrer Terrasse zu verrohren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Wasserlauf ist gemäß § 3 (1) des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 04.07.1979 ein Gewässer zweiter Ordnung. Solche Gewässer sind nach heutigen ökologischen Erkenntnissen so weit wie möglich offen zu halten und in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. In vergleichbaren Fällen haben die zuständigen parlamentarischen Gremien bereits entsprechende Beschlüsse gefaßt, die von der Verwaltung durchgeführt wurden.

Nach § 31 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung vom 16.10.1976 sind beim Ausbau eines Gewässers nach Möglichkeit Bild und Erholungseignung der Gewässerlandschaft in Linienführung und Bauweise sowie die Erhaltung und Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens des Gewässers zu beachten.

Der ökologische Wert des Wasserlaufes ist nur gewährleistet, wenn dieses Gewässer auf ganzer Länge, zumindest im Änderungsbereich, offengehalten wird. Bedingt durch die in Nord-Süd-Richtung westlich des Wasserlaufes geführte Planstraße 1505 ist eine Überquerung des Wasserlaufes zur Erschließung der östlich des Gewässers vorgesehenen Wohnhäuser notwendig. Diese Wasserlaufüberquerung ist im Bebauungsplan in Form einer privaten massiven Brücke (mind. Brückenklasse 12) festgesetzt, in deren Verlängerung die beiden privaten Wohnwege bogenförmig miteinander verbunden werden sollen. Im Bereich des zukünftigen öffentlichen Grünzuges ist eine Überquerung des offenen Wasserlaufes durch eine Holzbrücke festgesetzt. Eine Verrohrung im Bereich der auf dem Grundstück der Eheleute Dr. J. Goh geplanten Terrassenanlage ist nicht vertretbar. Eine Lösung des Problems ist durch technische Maßnahmen z. B. Abstützung der Terasse durch Pfeilergründung im Böschungsbereich durchaus möglich.

Aus den o. a. Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Bedenken und Anregungen der Eheleute Dr. J. Goh zurückzuweisen.

⑤

Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BBauG durchgeführt.

Durch diese Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten. Anfallende Folgekosten werden durch Einsparungsauswirkungen ausgeglichen

Planungsamt

Bielefeld, den 04.09.1985

I. V.



Blume
Beigeordneter



Rechtsverbindlich
geworden am: 24.01.86

Stadtamt, Datum, Telefon:
Planungsamt, 24.10.1985, 32 26

Drucksachen-Nr.:
770
Wahlperiode:
1984 - 89

☐ **Beschlußvorlage**
☒ **Nachtragsvorlage** der Verwaltung

	zur Sitzung am:	öffentl.	nichtöff.
für die Bezirksvertretung			
☒ Stieghorst	19.11.1985	X	
für den Ausschuß			
☒ Planungsausschuß	15.11.1985	X	
für den Ausschuß			
☐			
☐ für den Hauptausschuß			
☒ für den Rat der Stadt	21.11.1985	X	
☐ für einen Dringlichkeitsbeschluß			
☐ zur Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses vom:			

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes):
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 für das Gebiet Elpke - Flensburger Straße - Detmolder Straße (vereinfachte Änderung)
- Satzungsbeschluß -
- Stadtbezirk Stieghorst -
hier: Neuer Verwaltungsvorschlag vom 24.10.1985

Freiraum für Beschlußvorschlag und Begründung:

Aufgrund der Beschlußfassung des Umwelt- und Freiflächenausschusses vom 02.10.1985 (Anlage ①) wurde der Änderungsplan sowie die dazugehörige Begründung teilweise neu überarbeitet.

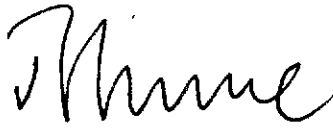
Der neue Verwaltungsvorschlag sieht nunmehr vor, den durch den Änderungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Wasserlauf im Änderungsbereich* offen zu halten. Gemäß Verwaltungsvorschlag vom 04.09.1985 sollte der Wasserlauf an drei Stellen - im Bereich des öffentlichen Grünzuges und der Erschließungswege - verrohrt werden. Nunmehr sollen die privaten Erschließungswege bogenförmig miteinander verbunden werden. Die Überquerung des Wasserlaufes soll durch eine private massive Brücke mit Anbindung an die Planstraße 1505 erfolgen. *weitergehend

Im Bereich des Wasserlaufes wird für den Fußweg innerhalb des öffentlichen Grünzuges eine Holzbrücke festgesetzt (Anlage ②, Seiten 3 + 4 und Anlage ③, Seiten 9 - 12). Diese Maßnahmen sind erforderlich, da der ökologische Wert des Wasserlaufes nur gewährleistet ist, wenn dieses Gewässer auf ganzer Länge weitestgehend - zumindestens im Änderungsbereich - offengehalten wird.

Durch den neuen Verwaltungsvorschlag entstehen gegenüber dem bisherigen Beschlußvorschlag vom 04.09.1985 für die Stadt keine Mehrkosten.

Die für den Anschluß der privaten Wohnwege an die Planstraße 1505 erforderliche Massivbrücke soll von den Grundstückseigentümern errichtet werden. In einer Erklärung hat der Bevollmächtigte der Erbgemeinschaft zustimmend zur Kenntnis genommen, daß Bau, Kosten und Verkehrssicherungspflicht der Brücke den Grundstückseigentümern obliegt (Anlage ④).

Aus diesen Änderung ergibt sich, daß die Beschlußvorlage eine neue Fassung erhält. Wir bitten, die Seiten 3/4; 9/10; 11/12 der Beschlußvorlage der Verwaltung vom 04.09.1985 i. V. m. der Nachtragsvorlage vom 24.10.1985 entsprechend zu beschließen.



Blume
Beigeordneter



Bielefeld, 30.10.1985

A U S Z U G
aus der
NIEDERSCHRIFT

UMWELT- und FREIFLÄCHENAUSSCHUSS	
Nr. 17/84-89	vom 02.10.85

- ☒ Öffentliche Sitzung
☐ Nichtöffentliche Sitzung

TOP 4: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/1501 für das Gebiet Elpke/Flensburger Straße/Detmolder Straße (vereinfachte Änderung)

- Satzungsbeschluß -
- Stadtbezirk Stieghorst -

Herr Henrichsmeier erklärt sich für befangen und nimmt nicht an der Abstimmung teil.

Herr Wagner erläutert die Vorlage auch anhand von Plänen. Anschließend geht er auf Fragen von Herrn Reichsner ein zur Beeinträchtigung des Wasserlaufes durch den Wendehammer, zur durch die vorgesehenen Erschließungswege notwendigen Verrohrung des Wasserlaufes, zur Möglichkeit, zwei Häuserzeilen durch einen Weg zu erschließen und zur Erschließung des Gebietes von Osten.

Herr Dr. Rödding spricht sich gegen die von der Verwaltung geplante Teilverrohrung aus.

Herr Wagner betont, daß durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Anspruch auf Bebauung und Erschließung bestehe. Mit der Planänderung habe die Verwaltung ökologische Gesichtspunkte soweit wie möglich berücksichtigt. In übrigen sei eine zweite Verkehrserschließung (neben der Planstraße 1505) über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug wenig sinnvoll, da hierdurch der eigentliche Zweck einer Grünverbindung stark beeinträchtigt werde.

64.

Garten-, Forst- und Friedhofsamt, 22.10.85
62.0

Zur weiteren Veranlassung an:

61 - 2/kl. Herrn Wagner - 1/25.10.85

Nachrichtlich an:

Gewohn

STADT BIELEFELD AL			
- Planungsamt			
Ging: 25. OKT 1985			
Zur Entscheidung an			
51.2	61.1	61.2	61.3
10.10	11.10	12.10	13.10

Beschluß: Dem Beschlußvorschlag der Verwaltung wird gem.
Vorlage zugestimmt

dafür	1 Stimme
dagegen	2 Stimmen
Enthaltungen	9 Stimmen

- mithin abgelehnt -

3) Ausweisung der überbaubaren Teilflächen für die Errichtung von Wohnhäusern u. a. Doppelhäuser

Wie schon unter 2) ausgeführt, muß, bedingt durch die Offenhaltung des Wasserlaufes, die im jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Teilflächen für die Errichtung eines Wohnhauses, von Sammelgaragen sowie von Stellplätzen entfallen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/15.01 waren bislang auf der im Änderungsbereich für eine Bebauung vorgesehenen Fläche zwei Baustreifen ausgewiesen, die sich für die Errichtung von Reihenhäusern anboten.

Die Entwicklung hat gezeigt, daß ein Bedarf an Baugrundstücken für freistehende 1- und 2-Familienhäuser besteht. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, werden nunmehr auf den Grundstücksflächen östlich der Planstraße 1505 drei Baustreifen festgesetzt, auf denen die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit dazwischenliegenden Garagen zulässig ist.

In Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung werden die Wohnhäuser 2-geschossig mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 - 35° ausgewiesen.

Die geänderte Bebauung sowie die Offenhaltung des Wasserlaufes ermöglichen und bewirken die Neufestsetzung der Planstraße 1505 in einer geringeren Breite und erfordern die "Verschiebung" von Baustreifen.

Die städtebaulich sinnvolle, festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung des Änderungsbereiches macht es notwendig, daß der in Nord-Süd-Richtung geplante sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Grünzug um ca. 6 - 16 m bzw. um ca. 4 m eingeengt wird. Diese Reduzierung ist als Ausgleich für Auswirkungen, die aufgrund der Offenhaltung des Wasserlaufes entstehen, gerechtfertigt. Da eine Breite von 75 - 95 m bzw. von 14 - 18 m ergibt, bleibt die Funktion der öffentlichen Grünflächen weiterhin voll erhalten. * sich

4) Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Die in nordöstlicher Richtung, südlich des Altenheimes "Wohnstift Salzburg" vorhandene Altdeponie B 150 wird aus folgenden Gründen für unbedenklich gehalten:

- 1) Aufgrund der ca. 300 m großen Entfernung zwischen der Bodendeponie und dem Änderungsbereich ist mit einer Gefährdung durch das Eindringen von Gasen nicht zu rechnen.
- 2) Es ist davon auszugehen, daß die Fließrichtung des Grundwassers und des Oberflächenwassers den nach Norden abfallenden topographischen Verhältnissen entspricht und das Baugebiet nicht beeinträchtigt. Die Geländeoberkante liegt im Änderungsbereich im Mittel 123,0 m über NN, im Bereich der Bodendeponie B 150 bei 119,0 m über NN.

- 3) Evtl. anfallende Sickerwasser entwässern in den Baderbach und berühren nicht das Plangebiet.

Mit negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich ist daher nicht zu rechnen.

Besondere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

5) Berücksichtigung von Bauten mit geschichtlicher Bedeutung

Natur-, Boden- und Baudenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 nicht bekannt.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 werden durch diese Änderung nicht berührt.

Beteiligungsverfahren:

Zu der Planänderung wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes als betroffen bzw. benachbart anzusehen sind, durchgeführt. Die betreffenden Grundstückseigentümer sind im Anlageplan 5 mit "X" gekennzeichnet.

Die im Beteiligungsverfahren von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Änderungswünsche wurden bei den Planfestsetzungen berücksichtigt.

Die von den Eheleuten Dr. J. Goh - Eigentümer des Flurstückes 2835, Flur 59 abgegebene Stellungnahme (Anlage 6) wird gemäß § 13 Abs. 3 Halbsatz 2 Bundesbaugesetz (BBauG) als Bedenken und Anregungen zu den neuen Planfestsetzungen angesehen.

Die Grundstückseigentümer planen bei der Errichtung ihres Neubaus zwischen Wohnhaus und Wasserlauf eine Terrasse anzulegen. Durch die Herstellung einer flach geneigten Böschung des Wasserlaufes würde ein Teil der geplanten Terrasse im Böschungsbereich liegen. Um die Realisierung ihres Vorhabens zu ermöglichen regen die Betroffenen an, den Wasserlauf (zumindest) im Bereich ihrer Terrasse zu verrohren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Wasserlauf ist gemäß § 3 (1) des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 04.07.1979 ein Gewässer zweiter Ordnung. Solche Gewässer sind nach heutigen ökologischen Erkenntnissen so weit wie möglich offen zu halten und in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. In vergleichbaren Fällen haben die zuständigen parlamentarischen Gremien bereits entsprechende Beschlüsse gefaßt, die von der Verwaltung durchgeführt wurden.

Nach § 31 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung vom 16.10.1976 sind beim Ausbau eines Gewässers nach Möglichkeit Bild und Erholungseignung der Gewässerlandschaft in Linienführung und Bauweise sowie die Erhaltung und Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens des Gewässers zu beachten.

Der ökologische Wert des Wasserlaufes ist nur gewährleistet, wenn dieses Gewässer auf ganzer Länge, zumindest im Änderungsbereich, offengehalten wird. Bedingt durch die in Nord-Süd-Richtung westlich des Wasserlaufes geführte Planstraße 1505 ist eine Überquerung des Wasserlaufes zur Erschließung der östlich des Gewässers vorgesehenen Wohnhäuser notwendig. Diese Wasserlaufüberquerung ist im Bebauungsplan in Form einer privaten massiven Brücke (mind. Brückenklasse 12) festgesetzt, in deren Verlängerung die beiden privaten Wohnwege bogenförmig miteinander verbunden werden sollen. Im Bereich des zukünftigen öffentlichen Grünzuges ist eine Überquerung des offenen Wasserlaufes durch eine Holzbrücke festgesetzt.

Eine Verrohrung im Bereich der auf dem Grundstück der Eheleute Dr. J. Goh geplanten Terrassenanlage ist nicht vertretbar. Eine Lösung des Problems ist durch technische Maßnahmen z. B. Abstützung der Terasse durch Pfeilergründung im Böschungsbereich durchaus möglich.

Aus den o. a. Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Bedenken und Anregungen der Eheleute Dr. J. Goh zurückzuweisen.



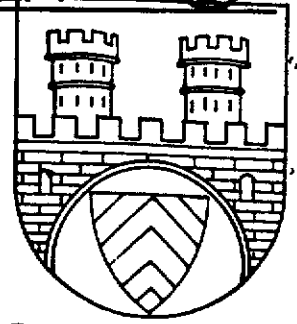
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/1501
6. ÄNDERUNG

PLANUNGSAMT, 24.10.1985

NEUER
VERWALTUNGS-
VORSCHLAG

BEBAUUNGSPLAN ^⑩ 4/15.01 STADT BIELEFELD

ANLAGE ③

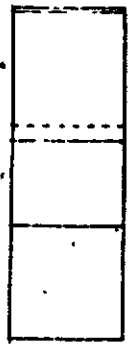


GEBIET: ELPKE - FLENSBURGER STR.
 DETMOLDER STRASSE

ANLAGE 2: BAUNUTZUNGS-UND
 BAUGESTALTUNGSPLAN M 1:1000

LEGENDE: 6. ÄNDERUNG (VEREINF. ÄNDERUNG)

	BESTEHENDE BEBAUUNG	
②	ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL BEI NEUBAU, DACHNEIGUNG 30-35°	
	ABBRUCH (BEI GANZ ODER TEILWEISE INNERHALB ÖFFENTLICHER GRÜN-UND VERKEHRSFLÄCHEN LIEGENDEN GEBÄUDEN)	
	ÜBERPLANUNG (BEI GEBÄUDEN AUSSERHALB ÖFFENTLICHER UND VERKEHRSFLÄCHEN)	
	ABSTELLPLÄTZE	
	GARAGEN, FLACHDACH 0-10°	GEPLANT
	GEBÄUDE: EINGESCHOSSIG, FLACHDACH 0-10°	"
	" ZWEGESCHOSSIG, SATTELDACH 30-35°	"
	" DREIGESCHOSSIG	"
WR	REINES WOHNGEBIET	a ABWEICHENDE BAUWEISE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	MAX. GEBÄUDELÄNGE 20,0 m
Mi	MISCHGEBIET, DACHNEIGUNG 30 - 35°	IM GEBIET DER 1. ÄNDERUNG
	GEWERBEGEBIET, BEBAUUNG BIS 3 GESCHOSSE, DACHN. 0-10°	— FLACHDACH, 3-10°



SCHRAMMBORD

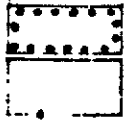
FAHRBAHN

PARKSPUR

GEHWEG

VORGARTEN

UNBEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

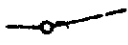


GRUNDSTÜCK FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFO)

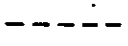
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



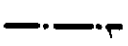
SPRIEGELZAUN MIT LEBENDER HECKE O. ÄHNL. (SIEHE TEXT)



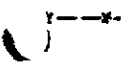
FLURSTÜCKSGRENZE



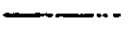
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BAULINIE



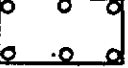
GRENZLINIE DER BAUSTREIFEN



BAUGRENZE



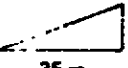
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES



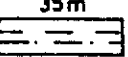
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



BAUGBIETSGRENZE



SICHTWINKEL AN STRASSENEINMÜNDUNGEN



STRASSENBAHNKÖRPER

MAUER, HÖHE 2,25 m

GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

ÖFFENTLICHER FUSS-UND RADWEG (FÜHRUNG NACHRICHTLICH)

BEFAHRBARER WOHNWEG

PRIVATE MASSIVBRÜCKE
NUTZUNGSBREITE 4,0m

OFFENER WASSERLAUF

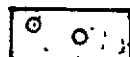
ÖFFENTLICHE HOLZBRÜCKE
NUTZUNGSBREITE 3,5m

BÖSCHUNG

BEFAHRBARER WOHNWEG (PRIVAT), MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-
RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 (1) 21 BBauG ZUGUNSTE
EINES VERSORGUNGSTRÄGERS (STADT BIELEFELD) UND DER EIGEN-
TÜMER DER ANGRENZENDE FLURSTÜCKE 97,98,101.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 (1) 11 BBauG

ZWECKBESTIMMUNG: FÜR ANLIEGER BEFAHRBARE WOHNWEGE



FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BODENSTÄNDIGEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN IN PRIVATER GRÜNFLÄCHE BEIDERSEITS DES WASSERLAUFES.



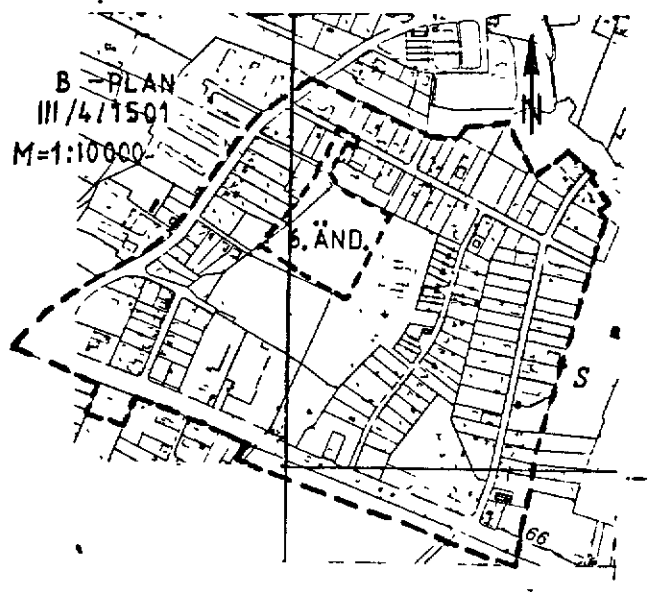
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9(1) 21 BBauC ZU GUNSTEN EINES VERSORGUNGSTRÄGERS (STADTWERKE)



NIEDERSPANNUNGSVERTEILERSCHRANK

HINWEIS:

BEI BODENEINGRIFFEN KONNEN BAUDENKMALER (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDEN, D. H. MAUERWERK, EINZELFUNDE, ABER AUCH VERÄNDERUNGEN UND VERFÄRBUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT) ENTDECKT WERDEN. DIE ENTDECKUNG VON BAUDENKMALERN IST DER GEMEINDE UND DEM LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE, WESTF. MUSEUM FÜR ARCHAOLOGIE/AMT FÜR BODEN-DENKMALPFLEGE (TEL 0521-124200) UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSGRÜNDE MINDESTENS DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN (§ 15 U 16 DSchG).



61.33/Wa/Sa

Verhandlungsniederschrift über ein Gespräch
mit

Name, Vorname, Anschrift

Herrn
Paul-Gerhard Minner
Rüggeseiek 10
4800 Bielefeld 17

Betr.: Bebauungsplan Nr. III/4/15.01/6. Änderung
Erklärung

Meine Ehefrau Helene, geb. Depenbrock, ist Miteigentümerin des Grundstückes Flur 59, Flurstücke 2558, 2559, 2827 und 2828, Gemarkung Bielefeld. Ich bin Bevollmächtigter und Vertreter der Erbgemeinschaft Depenbrock.

Mit Schreiben vom 13.03.1984 habe ich für o. a. Grundstücke einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/15.01 gemäß § 13 BBauG gestellt. Das Änderungsverfahren steht vor dem Satzungsbeschluß.

Mit der endgültigen Fassung der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß neuem Verwaltungsvorschlag vom 24.10.1985 (Anlage dieser Niederschrift) bin ich einverstanden. Über die Gründe, die zu einer, von der Beschlußvorlage vom 04.09.1985 abweichenden Fassung geführt haben, bin ich informiert. Durch die Bebauungsplanänderung wird u. a. als Verbindung zwischen der öffentlichen Planstraße 1505 und den privaten befahrbaren Wohnwegen zur Überquerung des weiterhin offen zu haltenen privaten Wasserlaufes, und damit zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung, eine private massive Brücke mit einer Nutzungsbreite von 4,00 m festgesetzt.

Ich nehme folgendes zustimmend zur Kenntnis:

Bau, Kosten und Verkehrssicherungspflicht dieser Brücke übernehmen die Grundstückseigentümer. Für die Errichtung der Brücke ist eine Baugenehmigung der unter Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt) gemäß § 60 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 und eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Wasserschutzamt) gemäß § 99 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 04.07.1979 erforderlich. Es empfiehlt sich, rechtzeitig vor Planungsbeginn alle technischen Einzelheiten und Anforderungen dieser Brücke mit dem Wasserschutzamt abzustimmen.

Es ist mir weiterhin bekannt, daß

die der Erschließung dienenden privaten, befahrbaren Wohnwege auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten sind;

die Müllgefäße zur Leerung von den einzelnen Bewohnern der geplanten Wohnhäuser bis an die Planstraße 1505, d. h. jenseits der Brücke, zu transportieren sind;

die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche beiderseits des Wasserlaufes gemäß Text und Begründung von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten ist.

v. g. u.

Paul Gerh. Minner

geschlossen:

Wagner

Dieser Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am _____ vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am _____ vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.

^{und 43}
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 - GV.NW. 1984 S. 475 - vom Rat der Stadt am 19. DEZ. 1985 als S a t z u n g beschlossen worden.

Bielefeld, den 23 DEZ. 1985

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Genehmigungsvermerk des
Regierungspräsidenten

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom heutigen Tage genehmigt.

Detmold, den 13. FEB. 1986

Az. 35.21.11/18- 71328 Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

