

C Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994),
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439),
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245).

Anmerkung

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

Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 16 (5) BauNVO

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



Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 (3) BauNVO:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gemäß § 16 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- 1. Gartenbetriebe,
2. Tankstellen.



2. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB

Zweckbestimmung: Soziale Einrichtung

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Kindertagesstätten
- Soziale Beratungs- und Beratungsstellen
- Frühförderungsstellen für soziale Berufe
- Verwaltungsstellen
- Tageskliniken

Als Ausnahme sind weitere soziale Einrichtungen zulässig, wenn sie mit der angrenzenden Wohnbauentwicklung verträglich sind.



3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO

0,4

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 18, 17 und 20 BauNVO

1,2

3.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 19 und 20 (1) BauNVO

II - III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III Vollgeschosse

3.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

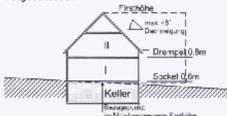
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Obere Bezugspunkte: Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe).
Untere Bezugspunkte: Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

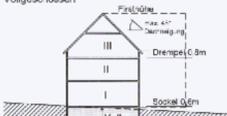
z.B. FH max. 19,5 m Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß, z.B. 10,50 m überschreiten.

Hinweis: Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

Beispielfahrer Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen



Beispielfahrer Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit drei Vollgeschossen



4. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50,0 m zulässig.

Stellung baulicher Anlagen

Hauptfrüchtigung

Die eingetragene Hauptfrüchtigung gilt nicht für die Errichtung von Zeilendhäusern.

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Gebäudebefreiung gemäß § 23 (4) BauNVO

In den WA-Gebieten darf bei Neubauten die Tiefe des Hauptbaukörpers max. 12,00 m - rechteckig - zur Hauptfrüchtigung - betragen. Eingeschossige Anbauten sind bis zu einer maximalen Gesamtgebäudebreite von 15,00 m zulässig. In den mit C, D und F bezeichneten Bauformen sind im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen auch größere Gebäudebefreiungen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden. Stellplätze sind bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen (siehe hierzu Ziffer 12) unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

GST zu A

Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen gemäß § 9 (1) 22 BauGB

Gemeinschaftsstellplatzanlage für das jeweils durch A-F zugeordnete Baufeld: Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplatzanlagen (Carportanlagen) zulässig. Auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu C und E ist die Errichtung von Garagen zulässig. Festsetzungen zu Stellplatzbegrenzungen siehe hierzu Ziffer 12 der textl. Festsetzungen.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Anstruktur: Die Einreihung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Einfahrtbereich: Mit Ausnahme der gekennzeichneten Bereiche sind Zufahrten und Anfahren von der Detmoer Straße unzulässig.

öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 BauGB

Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung: Trafostellen

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

vorhandener Regenwasserkanal (RW)

geplanter Regenwasserkanal (gepl. RW)

vorhandener Schmutzwasserkanal (SW)

geplanter Schmutzwasserkanal (gepl. SW)

8. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld / Spielwiese

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Zur Befestigung der Grundstücksflächen - insbesondere der Grundstückszufahrten, Wege, und Stellplätze - sind nur nicht vollständig bodenerosionsgefährdende Materialien wie z. B. wasserbindende Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig.

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

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer).

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Die festgesetzte Fläche ist in einer Tiefe von mind. 10 m - soweit kein geringeres Maß festgesetzt ist - bei einer Höhenmessung der Gehölze von 4 - 6 m intensiv und dauerhaft zu begrünen.

Die Pflanzung muss eine mittlere Winddurchlässigkeit erreichen. Sie muss aus Laub- und Nadelgehölzen bestehen; ein Anteil von mindestens 25% immergrüner Pflanzen ist erforderlich. Um eine bestmögliche Wirkung der Pflanzung zu erreichen, sind außer der langsam wachsenden Gehölze, welche dauerhaft als Pflanzung erhalten werden müssen, auch schnell wachsende Gehölze zu verwenden, die entfernt werden können, wenn der Rest der Pflanzung seine Zweckbestimmung erfüllt.

Alternativ sind auf diesen Flächen Immissionschutzwände mit einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a, b BauGB

12.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

a) Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäuerter anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich), innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hindurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

b) Begrünung der Stellplätze: Zusammenhängende Stellplatzflächen - mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplatzflächen - zu C und E - sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, geeigneter Laubbäum feuchter zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Fleu oder Resenehaas zu begrünen ist. Die notwendigen Baumempfindungen können auch an den Rändern der Stellplatzanlagen vorgenommen werden.

12.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Anzupflanzende Bäume

12.2.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

zu erhaltender Baum oder Baumgruppe

13. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 66 (4) BauO NRW

Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im festgesetzten WA-Gebiet:

Dachform: Zulässig sind geneigte Dächer. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung: Zulässig ist eine Dachneigung von z.B. 30° bis 45° gemäß Planschneid.

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckung

Zulässig sind rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegeldeckungen.

Dachaufbauten und Dachneigungen: Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dachneigungen zulässig, sofern die Dachneigung mindestens 35° beträgt. Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Giebel) muss mindestens 1,0 m betragen.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,6 m festgesetzt. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante des Dachhaut.

Sockel

Bei Neubauten sind Sockel zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante der zur Errichtung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Rohdecke. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

Gestaltung nebeneinander stehender Gebäude und baulicher Anlagen: Die Doppelhäuser bzw. Hausgruppen müssen eine einheitliche durchgehende Dachneigung und Dachgestaltung aufweisen. Sie sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer sowie der Fassadengliederung einheitlich abzustimmen.

Fassaden und Außenwände: Glanzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassaden- / Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen u. ä. sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur zulässig wenn: - je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden, - sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und, - sie flach auf der Wand liegen oder als Ausleger nicht mehr als 0,80 m ausladen und je Fassadenhöhe eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,60 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen, - sie als Ausleger max. 0,5 cm nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,0 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegt.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben. Falls es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

E Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorhandene Grundwasseranstelle als Hinweisende Darstellung

Anmerkung: Bauliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Grundwasseranstelle sind rechtzeitig vorher mit der Stadt Bielefeld - Stadtbezirk Natur und Umwelt 360.31 - abzustimmen. Sollte eine Grundwasseranstelle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beschädigt oder beseitigt werden, so ist die Stadt Bielefeld umgehend zu benachrichtigen, damit die dann auf Kosten des Verursachers durchzuführenden Arbeiten abgestimmt werden können.

Hinweis: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von möglichen Bombenabwurfgefahren betroffen. Das gesamte Plangebiet ist systematisch abzusuchen. Sämtliche Teilbauarbeiten sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Überprüfung anzuzeigen.

Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, städtische Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33615 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte erst Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Vorhandene Bushaltestelle

Bemaßung

Vorhandener Baum

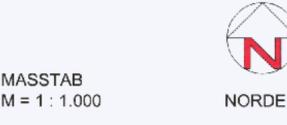
Zu beseitigende Bäume

GEBIET

DETMOLDER STRASSE HERDERSTRASSE LIPPER HELLWEG WASSERSTRASSE

GEMARKUNG BIELEFELD

FLUR 62 RAHMENKARTE



MASSTAB M = 1 : 1.000

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- A NUTZUNGSPLAN
B BESTANDSPLAN
C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

BEIGEFÜGT IST DEM BEBAUUNGSPLAN:

- E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
F BEGRÜNDUNG
G GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG 2001

PLANVERFASSER:

Enderweit & Partner Institut für Planung und Projektmanagement GmbH Mühlentstraße 31 • 33607 Bielefeld Tel. 0521.9662-0 • Fax 0521.9662-22

..... AUSFERTIGUNG

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III / 4 / 39.00 "WOHNEN AM OSNING"

SATZUNG 2001

C ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE



Table with 4 columns containing administrative information: 1. Date and location of the plan, 2. Status of the plan (draft or final), 3. Approval and signature of the planning authority, 4. Date and location of the plan, 5. Status of the plan, 6. Approval and signature of the planning authority.

III/4/39.00 Text