



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. III / Br. 20
NEUAUFSTELLUNG

C = ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE
D = TEXTL. FESTS., ZEICHENERKLÄR., HINWEISE
E = SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

GEBIET:
KUHLENWEG, ELSHORNER STRASSE,
STEDEFREUNDER STRASSE, RÜCKWÄRTIGER
BEREICH LÄMMKENSTATT

1. AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG
FLUR
RAHMENKARTE



- 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

Grid table with letters N, S, N, S in a 2x2 arrangement

BIELEFELD
Die freundliche
Stadt
am Teutoburger Wald



BIELEFELD, d. 25. 8. 1988

PLANUNGSAMT, 6133

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986 (BGBl. I S. 2283).
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2655).

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

ABGRENZUNGEN
gemäß § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet sind
Größe räumliche Ausdehnung der ehemaligen Tongruben
mit Eintragung von Schlammbecken,
Konturzeichnung nach letztem Kenntnisstand
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:
Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

A. SONSTIGES SONDERGERÄTE FÜR DIE SANIERUNG DER EHEMALIGEN DEPONIE BRAKE
gemäß § 11 BauNVO

- 1. Art der Nutzung
Gemäß § 9 (1) BauGB sind in den dafür festgesetzten Bereichen folgende Anlagen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO zulässig:
1. Dichtungswand unterhalb der Erdoberfläche bis zu 10 m Tiefe und bis zu 0,80 m Dicke Schlitzwand.
in Bereich der Stedefreunder Straße eine zusätzliche Stützmauer in einer Höhe bis zu 4,00 m - gemessen von der Oberkante der Stedefreunder Straße -
2. Abdeckung
3. Absenk- und Casbrunnen
4. Besondere Entsorgungseinrichtungen
5. Bepflanzungen
6. Einfriedigung

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II. Ausnahmen
Ausnahmsweise zulässig sind solche Anlagen und Vorkehrungen, die nachweislich einen gleichen Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Umgebung bewirken.

III. Hinweise

- 1. In den Teilflächen zwischen den Abgrenzungen - "Größe räumliche Ausdehnung der ehemaligen Tongruben" - und "Abgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet sind" - sind Boden- und Bauschutt abgelagert worden.
2. Zusätzlich zu den unter A. 3 genannten Brunnen wird eine ca. 2 m breite Fläche unterhalb der Stedefreunder Straße (Gehweg) für die Unterbringung von Grundwasserabsenkbrunnen in Anspruch genommen.
3. Ablaufleitung (Druckrohrleitung DN 250) unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Klünkweg.
4. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu beseitigende Gebäude

B. Reines Wohngebiet



Reines Wohngebiet - WR -
gemäß § 3 BauNVO
Als Ausnahme sind gemäß § 3 (3) nach § 1 (6) 1 + 2 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe aller Art zulässig; kleine Betriebe des Betriebsgewerbes sind ausgeschlossen.

I, II
I+DG

Zahl der Vollgeschosse - VG -
in Sinne des § 2 (5) BauNVO
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Zahl der VG als Höchstgrenze
Zahl der VG sowie ein VG 1m Dachraum als Höchstgrenze
Hinweis:
Vergleiche hierzu "Höhen baulicher Anlagen"

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen

Gebäude mit geneigten Dach
Die Stellung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Hauptfront ist verbindlich.

Hinweis:
Dachgestaltung siehe Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen sowie Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO

Zweckbestimmung:
Garagen

Stellplätze
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und - wenn baurechtlich festgelegt - Belange nicht entgegenstehen - auf allen nicht überbaubaren Flächen zulässig (Einschränkung für Vorgartenflächen siehe Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Vorgartenfläche).

Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) in Vorgartenflächen sind unzulässig.

Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Hinweis:
Einrichtung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Radweg, Fahrbahn, Begleitgrün und dergleichen gelten nur als Hinweis.
LÄRMAE

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbare Wohnwege

Hinweis:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Flächen für die Versorgung

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen,
Flächen für die Entsorgung,

mit Behr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB
gemäß § 9 (1) 13 BauGB
gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Versorgungsfläche/Entsorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafo)

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 und 14 BauGB

Hinweis:
Schutzwasserkanal

Regenwasserkanal

vorhandener Kanal

geplanter Kanal

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

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 3,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Innerhalb der Vorgartenflächen sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) unzulässig.

Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Herkunftsstellen, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art, noch zu Schustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

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

zu erhaltende Bäume und Hecken

zu beseitigender Baum innerhalb der überbaubaren Flächen. Die Beseitigung ist nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen steht.

Hinweis:
Der Standort der zu erhaltenden Bäume gilt flächenbezogen. Die Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich -.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 8 (4) BauGB (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform
Geneigtes Dach, Neigung 30 - 35°
Geneigtes Dach, Neigung 45 - 48°

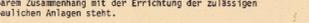
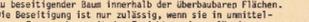
Dachaufbauten und Dachanschnitte
sind zulässig bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und wenn:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengenommen - 1/3 der jeweiligen Traufbreite nicht übersteigt (bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäusern besteht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit);
- sie zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten;
- sie einen Abstand des Dachaufbaues (Schnittpunkt der Giebeln mit der Dachfläche und des Randes von Dachanschnitten) zur Traufe von 1,00 m - gemessen in der Dachschräge - nicht unterschreiten und;
- die Traufe ohne Unterbrechung durchgeföhrt wird;
- der Abstand des Randes von Dachanschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt;
- die Höhe der Giebeln 1,50 m nicht überschreitet;
- Giebeln und Dachanschnitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen;
- bei Reihen- und Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen sich der später Anbauende der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Dachanschnitte und die Dachgiebeln anpasst.

Höhen baulicher Anlagen
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachtraufe bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

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



Sockelhöhe - SH -

Sockelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 m, ansonsten max. 0,50 m hoch sein. Diese Höhe ist bauseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zu messen.

Drempelhöhe - DH -

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdicke unterhalb des Dachansatzes bis zur Oberkante der Sparren zu messen.

Ausnahme:
Höhere Drempelhöhe sind zulässig, wenn bei zurück-springenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschosdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,0 m ist.

Hinweis:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit Flachdach (0° - 5°) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers. Gemeinschaftsgaragen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Einzelgaragen sind nur mit Flachdach, Neigung 0° - 5°, oder mit Satteldach, Dachneigung 30°, zulässig.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung:

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankeinfriedigungen sowie Mauern in Anlehnung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Ausnahme sind höhere Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen errichtet werden (hinter der Vorgartenfläche).

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld

Hinweis:
Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmal oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmal sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalförderung nicht festgesetzt.

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksnummer

Standort der eingemessenen Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume - entsprechende Festsetzungen s. Ziff. D. -

vorgeschlagene Flurstücksnummer

Böschungen

Hinweis:
Erschließungsflächen (vorhandene Aldeponnen)

In Umfeld des Planungsgebietes befindet sich zwischen Klünkweg und Stedefreunder Straße in Abstand von ca. 30 m zum Planungsgebiet die Bauschutzdeponie S 134. Nördlich der Husumer Straße befinden sich in einem Abstand von 150 m bis 200 m die Siedel-, Bauschutz- und Hausmülldeponien BS 560, BS 571 und BS 572. Südwestlich der Straße Lämmkenstatt befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m die Boden- bzw. Hausmülldeponien M 5, B 194, M 281 und M 361.

Der Rat der Stadt hat am 25. FEB. 1988, gem. § 2 (1) BauGB das Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen...

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Konstruktiv nachweis überein.
Bielefeld, 25. AUG. 1988

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von bis öffentlich ausgestellt.
Bielefeld, 25. AUG. 1988

Gemäß § 11 (3) BauGB wurde das Anzeigungsverfahren durchgeführt.
Lfd. Verlegung vom 18. 11. 88 wird die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.
Datum: 18. 11. 88