III / Br 21

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk HEEPEN

Bebauungsplan Nr. III / BR 21

„HUSUMER STRASSE„
ERSTAUFSTELLUNG

A + B = NUTZUNGS-ZUGLEICH GESTALTUNGSPLAN

Gebiet:
HUSUMER STRASSE, POLDERWEG, SÜDL. DES HOFES HÖNER ZU GUNTEN-HAUSEN, PLANSTRASSE 3175 (GUNTENWEG)

1. Ausfertigung

Gemarkung : BRAKE

Flur : 13

Rahmenkarte : 7171 N, 7271 N

Maßstab : 1:1000

N

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- A **Nutzungsplan**
- B **Gestaltungsplan**
- C **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- D **Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

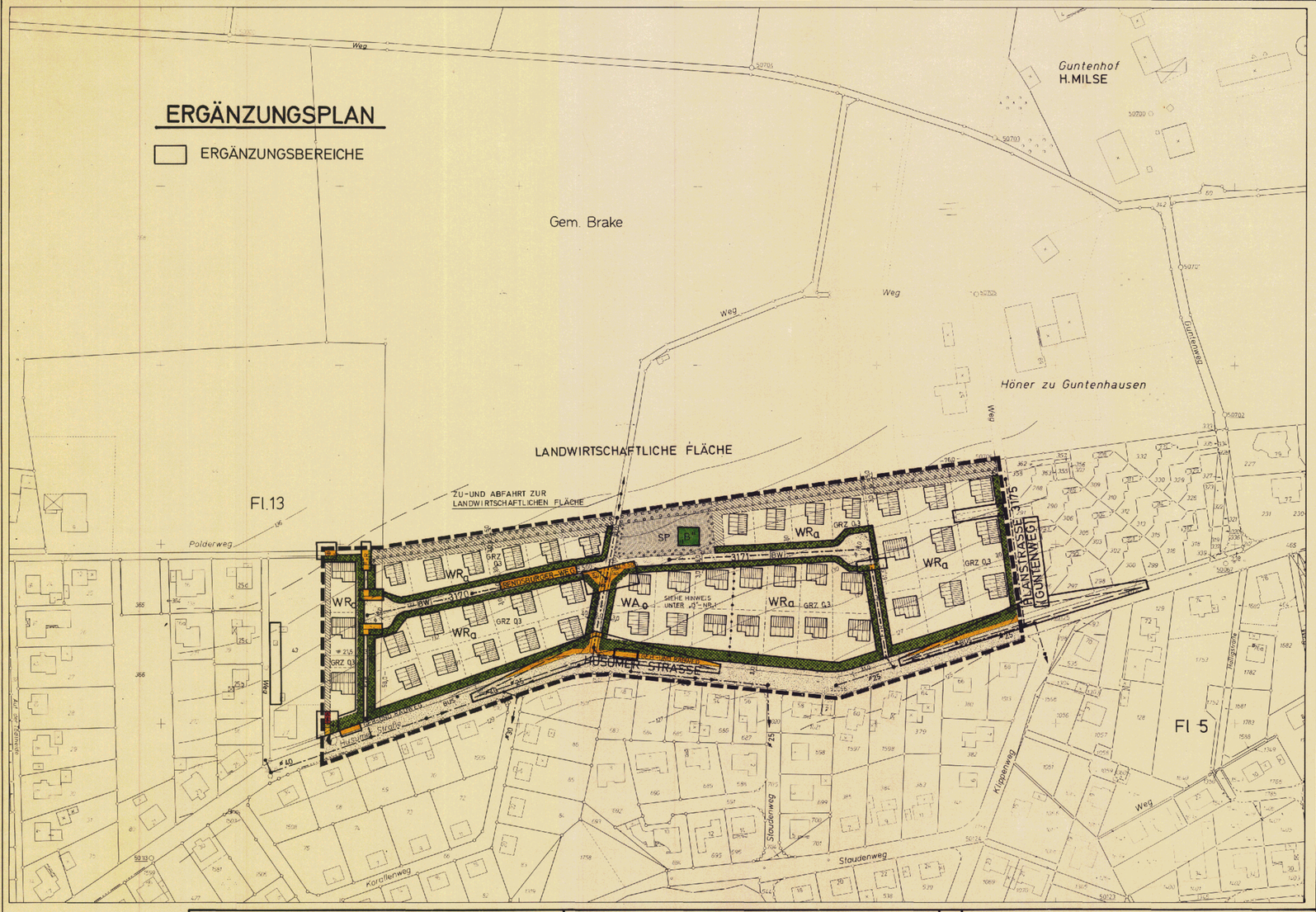
II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

- E **Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- F **Begründung**

N 7171 S	N 7271 S
N S	N S

Bielefeld
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

Bielefeld, den 02.05.85 **Planungsamt**, 61.33 KE,WI



C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

§ 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

§ 2 des Bundesbaugesetzes

§ 9 des Bundesbaugesetzes

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV.NW. 1984, S. 419).

Hinweis:
Die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) ist anzuwenden.

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

0 Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BBauG

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen:
Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

(1) 1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG

WR — Reine Wohngebiete - WR -
gem. § 3 BauNVO

Als Ausnahmen sind gem. § 3 (3) nach § 1 (6) 1 - 2 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig; kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

(1) WA — Allgemeine Wohngebiete - WA -
gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.

Hinweis:
Im allgemeinen Wohngebiet kann als soziale Einrichtung ein Kindergarten errichtet werden.

(2) 2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG

GRZ — Grundflächenzahl
gem. § 16 (2), 17 und 19 BauNVO

0,3 — max. zulässige Grundflächenzahl

Hinweis:
Eine Verrechnung von Grundflächenzahlen über die Nutzungsgrenze hinaus ist nicht zulässig.

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

1 — ein Vollgeschoß
- sofern sich bei der festgesetzten Dachneigung und Drempelhöhe ein Vollgeschoß ergibt (Dachgeschoß), ist dieses zulässig.

(3) 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2 BBauG

Bauweise
gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

in Abweichung von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von insgesamt max. 25 m (ausgehend von der Firstrichtung) zulässig

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO (1).

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die zulässige GFZ und die festgesetzte GRZ oder die zulässigen Baukörperlängen nicht entgegenstehen.

Die eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude und die Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

(4) 4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) 4 und 22 BBauG, § 12 BauNVO, § 21a Bau NVO

SP — Kinderspielplatz (öffentliche Grünfläche, gem. § 9(1) BBauG) Spielbereich „B„

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und - wenn bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen - auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit es sich nicht um Vorgartenflächen handelt. (Einschränkung für Vorgartenflächen siehe Ziff. 7)

Hinweis:
Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, damit der KFZ-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig beeinträchtigt wird.

(8) 5 Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BBauG

öffentliche Verkehrsfläche
Einteilung der Verkehrsfläche nur als Hinweis

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Zweckbestimmung: Fussweg / Radweg

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11 BBauG

BW — 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.

Sichtdreiecke
überschaubare Fläche 0,80m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten

(9) 6 Flächen für die Versorgung

gem. § 9 (1) 12 BBauG

Versorgungsfläche
Zweckbestimmung:
Elektrizität - Trafo -

Hinweis für die Trafostation:
Abluftöffnung
Zuluftöffnung

(14) 7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

gem. § 9 (1) 25 a BBauG

öffentlich / privat — Pflanzstreifen zur freien Landschaft

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (einzelne Obstbäume, in deutlich untergeordneter Anzahl, sind möglich).

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage (private) mit kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von mind. 3,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Siehe auch unter 5 Sichtdreiecke.

In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen (auch überdachte Stellplätze) nicht errichtet werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art, noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Ausnahme:
Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

(17) 8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG

gem. § 9 (4) BBauG
in Verbindung mit § 81 (4) Bau ONW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

35° - 50° Satteldach, Neigung 35° - 50°

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront nicht übersteigt.
  Bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit.
- die zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
- die einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) von 1,00 m/gemessen in der Dachschräge nicht unterschreiten und
- wenn die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

Höhen von baulichen Anlagen

SH — Sockelhöhe - SH -

Sockel sind bis zu einer mittleren Höhe von 0,60 zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. Erdgeschoßfußbodens.
Bei Hanglage wird von der vorhandenen mittleren Geländehöhe, gemessen an den 4 Eckpunkten des Gebäudes, ausgegangen.

DH — Drempelhöhe - DH -

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.
- Drempel im Sinne dieser Festsetzungen sind alle geraden Außenwände und - Wandteile zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und traufseitigen Dachschrägen -

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

FH — Firsthöhe - FH - gem. § 16 (3) BauNVO

Die Firsthöhe darf 13,0 m, bezogen auf die mittlere Höhe über dem gewachsenen Gelände, nicht überschreiten.

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 den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
Stützmauern zur Abfangung von Geländeniveauunterschieden sind unzulässig.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind Einfriedigungen aller Art bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, 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).

(19) 9 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gem. § 9 (6) BBauG

Natur- und Bodendenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:
"Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 3170 — 317a z.B. Nr. der Planstraße
- Mischwasserkanal vorhanden
- Mischwasserkanal geplant
- Sperrpfosten

Übersicht:

ca. 2,76	ha	Reines Wohngebiet
ca. 0,41	ha	Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,75	ha	öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,15	ha	Kinderspielplatz
ca. 0,003	ha	Versorgungsfläche
4,073	ha	Gesamt

Ziffern in Klammern, z.B. (2) ist die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge für die Erarbeitung von Bebauungsplänen" (Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

3-Br 21
Nr. Ergänzungspl.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.

Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt

i.A.

Der Bebauungsplan (Änderung) ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Schriftführer

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am ____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ____ bis ____ erneut öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bielefeld, den _____
Stadt Bielefeld
der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am ____ beschlossen.
Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV NW 1979 S.408) - vom Rat der Stadt am 30. MAI 1985 Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 03. JUNI 1985

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom 28. AUG. 1985 genehmigt worden.

Detmold, den 28. AUG. 1985

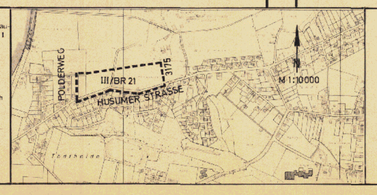
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

AZ 35.21.11-1/85-24

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab 02. SEP. 1985 jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 02. SEP. 1985 den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

02. SEP. 1985

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.



Bebauungsplan
Nr. III / BR 21
„HUSUMER STRASSE„
ERSTAUFSTELLUNG
ERGÄNZUNGSPLAN
NUTZUNGSPLAN ZUGL.
GESTALTUNGSPLAN

Az.: