



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)

. Ausfertigung

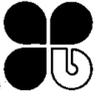
Gemarkung : BRAKE
Flur : 13
Rahmenkarte : 7171N, 7271N
Maßstab : 1:1000



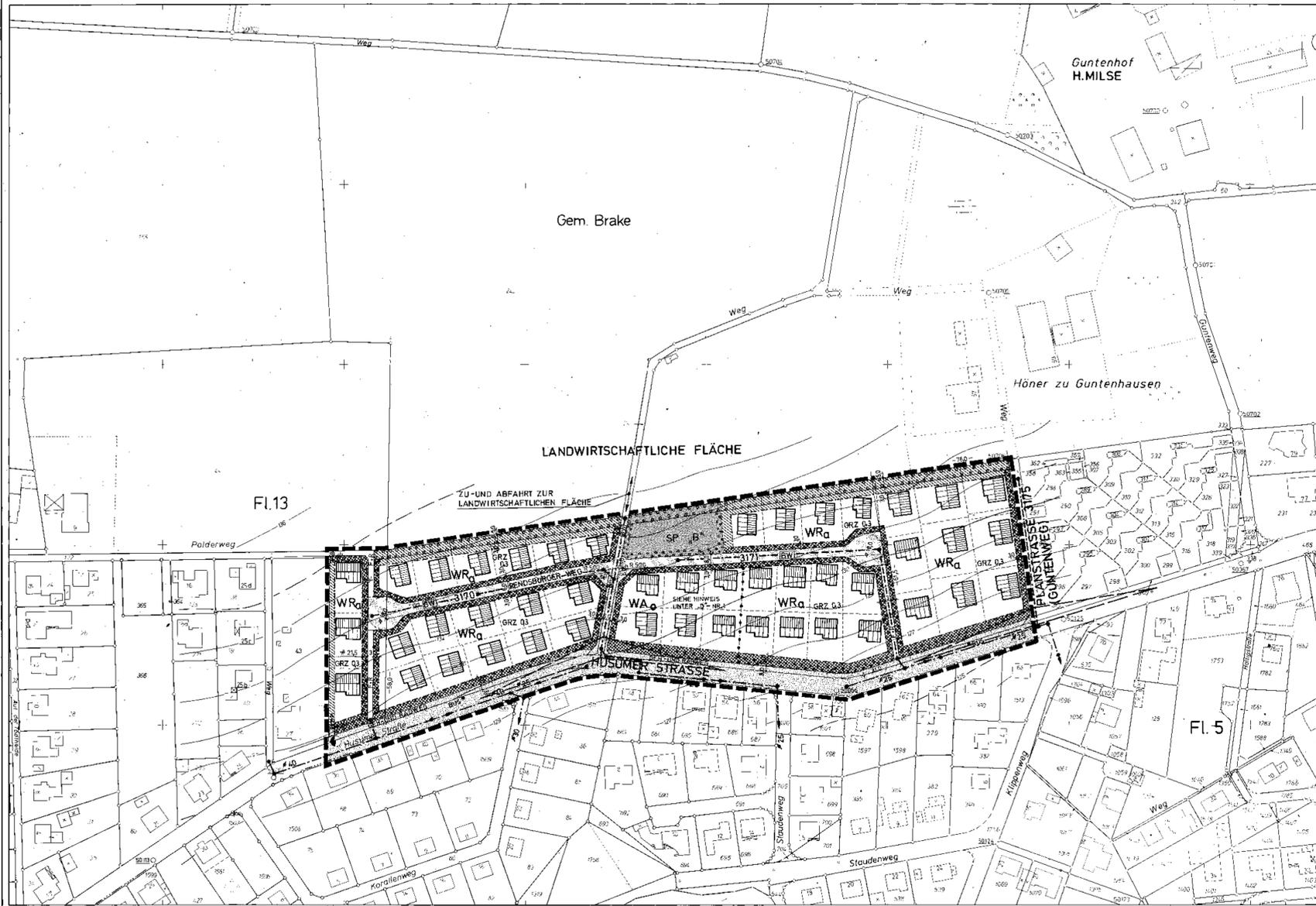
- I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:**
- A Nutzungsplan
 - B Gestaltungsplan
 - C Angabe der Rechtsgrundlagen
 - D Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - E Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 - F Begründung
- II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:**
- E Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 - F Begründung

N	N
7171	7271
S	S
N	N
S	S

Bielefeld
 Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald



Bielefeld, den 02.05.85 Planungsamt, 61.33 KE, WI



- (3) **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
 gen. § 9 (1) 2 BBOuG
 Bauweise gen. § 22 BauNVO
 offene Bauweise
 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 Firsttrichtung) zulässig
 Bauweise gen. § 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 eingezeichnete Hauptfirsttrichtung der Gebäude und die Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.
- (4) **4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Stellplätze und Garagen**
 gen. § 9 (1) 4 und 22 BBOuG, § 12 BauNVO, § 21a Bau NVO
 Kinderspielfläche (öffentliche Grünfläche, gem. § 9(1) B BauG)
 Spielbereich „B“
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und - wenn baurechtliche 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** gen. § 9 (4) 11 BBOuG
 öffentliche Verkehrsfläche
 Einteilung der Verkehrsfläche nur als Hinweis
 Straßenbegrenzungslinie F+R Zweckbestimmung: Fussweg, Radweg
 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gen. § 9 (1) 11 BBOuG
 Zweckbestimmung: für Anlage befahrbare Wohnwege
 Hinweis:
 Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.
 Sichtdreiecke
 Überschneitende Fläche 0,80m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten
- (9) **6 Flächen für die Versorgung**
 gen. § 9 (1) 12 BBOuG
 Versorgungsfläche
 Zweckbestimmung: Zuluftöffnung
 Elektrizität - Trafo -
- (14) **7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen**
 gen. § 9 (1) 25 a BBOuG
 Pflanzstreifen zur freien Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (letztere Obstbäume, in deutlich untergeordneter Anzahl), sind möglich.
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baumgrenze gelegene Grundstücksstreifen als private Grünanlage mit kleinstmöglichen Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von mind. 30 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baumgrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Siehe auch unter 5 „Sichtdreiecke“.
 In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen, auch überstehende Stellplätze nicht errichtet werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art, noch zu Schauvorstellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.
 Ausnahme:
 Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befreiung der Vorgartenfläche bis zu 1/2 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

- (17) **8** Dachaufbauten und Dacherschneitte:
 Bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad sind Dachaufbauten und Dacherschneitte zulässig
 deren Gesamtbreite - bei Einseitigkeit zusammengerechnet - 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront nicht übersteigt
 Bei an- und eingebauten Hausanteilen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hausanteile.
 die zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
 die einen Abstand des Dachgebälges (Schnittpunkt der Giebelfront mit der Dachfläche und des Randes von Dachschneitten) von 1,00 m/m gemessen in der Dachneigung nicht unterschreiten und
 wenn die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.
- Höhen von baulichen Anlagen
 Sockelhöhe - SH -
 Sockel ist bis zu einer mittleren Höhe von 0,60 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. Erdgeschossoberkante.
 Bei Hanglage wird von der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche, gemessen an den 4 Eckpunkten des Gebäudes, ausgegangen.
- DH Drenpelhöhe - DH -
 Drenpel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachansatzes bis zur Oberkante Sporen zu messen.
 Drenpel im Sinne dieser Festsetzungen sind alle geraden Außenwände und - Wandteile zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und freifragigen Dachschneitten.
 Ausnahme:
 Höhere Drenpelhöhen sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschossoberkante dieser Rückprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,00 m ist.
- FH Firsthöhe - FH - gen. § 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 Strahlens- und Ohrläutes und von einwirkenden Höhenabzügen der Grundstücke untereinander zu vermeiden, ist die Veränderung der natürlichen Erdziele 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 Geländehöhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie den Verkehrs- und Grünflächen durch Abstufungen bis zu 30 cm ausgeglichen werden können.
 Struktursenken zur Abfangung von Geländehöhenunterschieden 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 5,0 m zu öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen errichtet werden (hinter der Vorgartenfläche).
- (19) **9 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**
 gen. § 9 (6) BBOuG
 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 mitzuteilen und die Entdeckungskarte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

§ 1 des Bundesbaugesetzes (BauG) 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 25. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419).
 Hinweis:
 Die Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) ist anzuwenden.
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugabebieten 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
 gen. § 9 (7) BBOuG
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 gen. § 9 (7) BBOuG
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
 gen. § 9 (1) 1 BBOuG
 Reine Wohngebiete - WR -
 gen. § 3 BauNVO
 Als Ausnahme sind gem. § 3 (3) nach § 1 (6) 1 + 2 BauNVO Laden und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig; kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

1) Allgemeine Wohngebiete - WA -
 gen. § 4 BauNVO
 Ausnahme 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 Kindertageseinrichtung errichtet werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
 gen. § 9 (1) 1 BBOuG
 GRZ
 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
 gen. §§ 10 und 18 BauNVO
 ein Vollgeschoss
 - sofern sich bei der festgesetzten Dachneigung und Drenpelhöhe ein Vollgeschoss ergibt (Dachgeschoss), ist dieses zulässig.

8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BBOuG
 gen. § 9 (4) BBOuG
 in Verbindung mit § 8 (14) Bau ONW (örtliche Bauvorschriften)
 Gestaltung der baulichen Anlagen
 Dachgestaltung
 Dachneigung, Dachform
 35° - 50° Satteldach, Neigung 35° - 50°

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurgrenze
 vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 3170
 3170 z.B. Nr. der Planstraße
 Mischwasserkanal vorhanden
 Mischwasserkanal geplant
 Sperrepfosten
 Übersicht:
 ca. 2,76 ha Reines Wohngebiet
 ca. 0,41 ha Allgemeines Wohngebiet
 ca. 0,15 ha öffentliche Verkehrsfläche
 ca. 0,15 ha Kinderspielfläche
 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)

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	Dieser (Bebauungsplan) (Änderung) ist gemäß § 21 (1) und (2) 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 einseitig das Festes und der Begründung gem. § 2a Abs. 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 Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i. A.	Die in diesem Plan angelegte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 (1) und (2) 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 einseitig das Festes und der Begründung gem. § 2a (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 Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i. A.	Die in diesem Plan angelegte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 (1) und (2) 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 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Detmold, den Der Regierungspräsident im Auftrage	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 _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Beibehaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am _____ in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfälischer Bote) öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, den Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i. A.	Bebauungsplan Nr. III/BR 21 „HUSUMER STRASSE“ ERSTAUFSTELLUNG NUTZUNGSPLAN ZUGL. GESTALTUNGSPLAN Az.1
---	--	---	---	--	---	---	---	--	---	--

3. br 27
Me 1000