

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK GADDERBAUM

BEBAUUNGSPLAN NR. III /GA 1/1 TEILPLAN 1 "TELLERBROCKS FELD"

- C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN
UND HINWEISE
- E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM
PLANINHALT

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau NW) vom 26.06.1984 (GV NW. 1984, S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467 ff).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124).

Anmerkung:

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

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1

0

Abgrenzungen



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

Planaufhebung

Sobald der Bebauungsplan Nr. III/Ga 1/1 Teilplan 1 in Kraft tritt, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1 für diesen Bereich außer Kraft. Sollte jedoch das neue Recht verwaltungsgerichtlich als unwirksam erklärt werden, soll die alte Rechtsnorm mit Ausnahme der Festsetzungen für die Teilfläche A weiterhin Bestand haben.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1 für die Teilfläche A werden aufgehoben. In diesem Bereich ist die städtebauliche Ordnung unter Anwendung des § 34 BauGB gewährleistet, so daß ein weiteres Planerfordernis nicht vorliegt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten
gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

1

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



Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO

- Wohngebäude.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO folgende Vornamen nach § 3 (3) BauNVO:

- Ziffer 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Ziffer 2: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie gem. § 14 (1) 3 BauNVO

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 1 (5) und 1 (9) BauNVO folgende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:

Ziffer 1: Wohnungen



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

nach § 1 (5) und 1 (7) 1 BauNVO folgende Nutzungen
gem. § 4 (2) BauNVO:

Ziffer 1: Wohnungen in allen Geschossen

Ziffer 2: die der Versorgung dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften sowie nicht störende
Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen

sowie nach § 1 (6) 2 und 1 (7) 3 BauNVO folgende
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen nur in den Erdge-
schossen.

Unzulässig sind

gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Vorhaben
gem. 4 (2) BauNVO:

Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle,
soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke

sowie gemäß § 1 (6) 1 BauNVO folgende Ausnahmen gem.
§ 4 (3) BauNVO:

Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe

Ziffer 5: Tankstellen

und gem. § 14 (1) 3 BauNVO

untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die
Kleintierhaltung.

Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO



Zulässig sind folgende Vorhaben gem. § 6 (2) BauNVO:

Ziffer 1: Wohngebäude

Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude

Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-
wirtschaften sowie Betriebe des Beherber-
gungsgewerbes

Ziffer 4: sonstige Gewerbebetriebe

Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchli-
che, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

Ziffer 2: nicht störende Handwerksbetriebe
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozi-
ale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind

gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO
die allgemein zulässigen Vorhaben gem. § 4 (2)
BauNVO:

Ziffer 2: die der Versorgung dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften,

sowie gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende Ausnahmen gem. §
4 (3) BauNVO

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe

Ziffer 5: Tankstellen

und gem. § 14 (1) 3 BauNVO untergeordnete Nebenan-
lagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungsarten nach § 6 (2) BauNVO:

- Ziffer 6: Gartenbaubetriebe
- Ziffer 7: Tankstellen
- Ziffer 8: Vergnügungsstätten



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

abweichend von § 8 (1) und (2) 1 BauNVO gemäß § 1 (4) 2 und (9) BauNVO nur solche Gewerbebetriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören

sowie folgende Nutzungsarten gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Ziffer 2: Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude
- Ziffer 4: Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

- Ziffer 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
- Ziffer 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind

gem. § 1 (5) BauNVO die unter § 8 (2) allgemeinen zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 3: Tankstellen

sowie die gem. § 1 (6) 1 BauNVO unter § 8 (3) genannte zulässige Ausnahme:

- ~~Ziffer 3: Vergnügungsstätten~~

2

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 18 und 20 BauNVO

Grundflächen- und Geschößflächenzahl

gem. § 19 und 20 BauNVO

z.B. GRZ 0,4

z.B. GFZ 1,2

Z. B. zulässige max. Grundflächenzahl

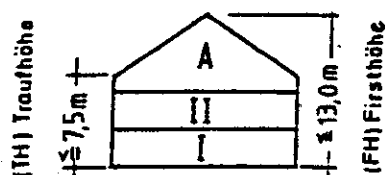
Z. B. zulässige max. Geschößflächenzahl

Zahl der zulässigen Vollgeschosse - VG -

gem. §§ 16 und 20 BauNVO

II 30°-35°

II 30°-35°



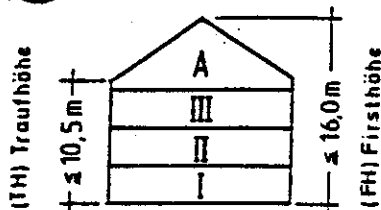
2 Vollgeschosse (zwingend)

2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

geneigtes Dach, 30° - 35° DN

Hinweis: A = Ausbaufähiges Dachgeschoß im Rahmen der BauO NW

III 30°-35°

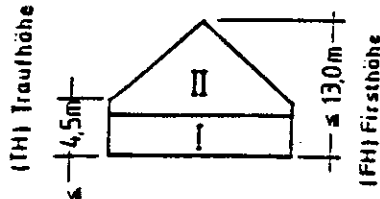


3 Vollgeschosse (zwingend)

geneigtes Dach, 30° - 35°

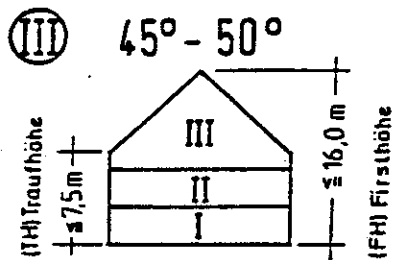
Hinweis: A = ausbaufähiges Dachgeschoß im Rahmen der BauO NW

II 45°-50°



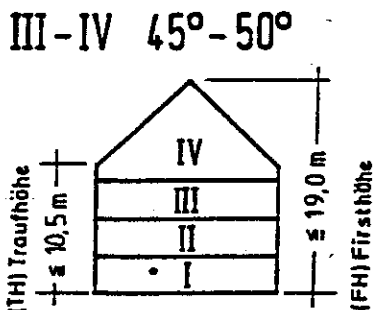
2 Vollgeschosse

geneigtes Dach, 45° - 50° DN



3 Vollgeschosse (zwingend)

geneigtes Dach, 45° - 50° DN



mind. 3 max. 4 Vollgeschosse

geneigtes Dach, 45° - 50° DN

I, II, III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

0

Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Offene Bauweise

9

Geschlossene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

Baulinie
gem. § 23 (2) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen



Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach

Spitzdächer

4

Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4 BauGB

- 1) Im Reinen Wohngebiet und im WAl-Gebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

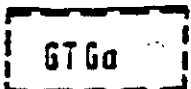
Nicht überbaubare Grundstücksteilflächen sind bis auf die Vorgartenflächen (s. unter 9 der Planungsgrundsätze) ausnahmsweise zur Nutzung von Stellplätzen und Garagen zulässig.

- 2) Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Stellplätze unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Nach 4 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit Bordsteinen einzufassen. Ausnahmsweise können auch Baumscheiben von 2 x 2 Meter lichtetes Maß zugelassen werden. Die Baumscheiben bleiben grundsätzlich unbefestigt. Durchgehende Pflanzbeete für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einer Mindestbreite von 2 m lichtetes Maß - anzulegen.

Hinweis:

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte haben nachrichtliche Bedeutung. Im Baugenehmigungsverfahren ist umzusetzen, daß die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Planstraße 2002 A (private Stellplatzanlagen) in regelmäßigen Abständen zu beschneiden sind, um ein Anleiten zu gewährleisten.



Gemeinschaftstiefgarage

z.B.  ZU A

Zone für private Stellplätze, z. B. dem Baublock A zugeordnet. Die Unterteilung gilt nur nachrichtlich.



private Stellplätze dem GE(N)Gebiet zugeordnet

5

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

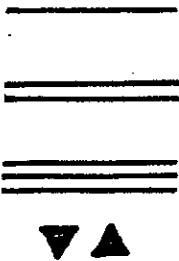


Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Stellplätze für soziale
Einrichtungen  Post 

6

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis:

Die Einteilung in Fahrbahn, Geh- und Radweg etc., hat
nur nachrichtliche Bedeutung.

Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbe-
stimmung

Für Anlieger befahrbarer Wohnweg. (max. Belastbarkeit:
für 12 t Normfahrzeuge (Brückenklasse 12))



Öffentliche Verkehrsfläche

Nutzung für Anlieferungsverkehr und für Notfahrzeuge
Fuß- und Radwegenutzung



Fuß- und Radweg



öffentliche Parkplätze



Private Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

in Verbindung mit

§ 9 (1) 21 BauGB

mit Gehrechten zu belastende Fläche
zugunsten der Allgemeinheit

G

F

mit Fahrrechten zu belastende Fläche

zugunsten von Radfahrern, Anlieferern, Feuerwehr- und
Rettungsdienststellen.

L

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

zugunsten der Versorgungsträger sowie

7

Flächen für die Versorgung
Flächen für die Entsorgung
 gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB
mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 gem. § 9 (1) 21 BauGB



Versorgungsfläche
 gem. § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität-Trafo



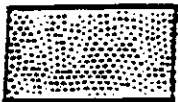
Gasregler-Station



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
der Stadtwerke Bielefeld

8

Grünflächen
 gem. § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:



Spielplatz



Spielplatz mit Ballspiel-
 gelegenheit



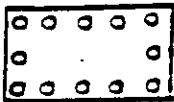
Parkanlagen



Bodenmodulation

9

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



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von stand-
ortgerechten heimischen Laubbäumen
 z. B. Stieleiche, Buche, Hainbuche, Esche, Hartriegel
 Hasel, Heckenkirsche, Weißdorn, Hundsrose.

anzupflanzender Baum, gilt flächenbezogen





anzupflanzende heimische Hecke mind. 1,50 m hoch
z. B. Hainbuche

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist. (siehe auch Punkt 11 Nr. 5)

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenfläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierzu ungeeignet sind. Carports (überdachte Stellplätze) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen errichtet werden. Begrünung der Stellplätze + Parkplätze siehe unter 4. Stellplätze und Garagen.

10

Flächen für Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) 16 BauGB



Zweckbestimmung: (R) Regenrückhaltebecken

11

Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen

1) Dachneigung

z.B. 45°-50°
0°-5°

geneigte Dächer, z. B. Dachneigung 45 - 50 Grad

Flachdach, Dachneigung 0 - 5 Grad

2) Dachform

Dachaufbauten und -einschnitte, Länge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge

Abstand vom Ortgang mind. 0,50 m

Bei der II-geschossigen Bebauung

beträgt die Drempeelhöhe max. 0,60 m.

Bei der III-/IV-geschossigen Bebauung beträgt die Drempeelhöhe max. 0,80 m.

3) Sockelhöhen

Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.
Die Höhen sind talseitig zu messen.

4) Bebauung in Hanglage



5) Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit - Sichtverhältnisse - sind an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m Einfriedigungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Hinweis:

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

- o Schnittpunkt der Außenwandflächen mit Oberkante der Sparren in Höhe der letzten Rohdecke
- o Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche an der Bergseite
- o Die Drenpelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante Sparren
- o Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zu Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens

6) Materialien

Als Material für die Außenwände ist schwach strukturierter Putz (Farbe: hell) zulässig.

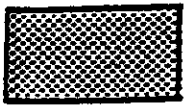
Als Abweichung können auch gebrannte Ziegel (Farbe: dunkelbraun oder dunkelrot) verwendet werden.

Für die Dacheindeckung sind regionaltypische rote Dachziegel zulässig.

7) Werbeanlagen in Gewerbe- und Mischgebieten

In Gewerbe- und Mischgebieten sind Werbeanlagen in einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind, gestattet. -

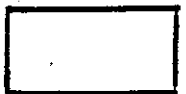
Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßengrenzungsline und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten (Vorgartenflächen gemäß Ziff. 9).



öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Grünflächen



Vorschlag für nicht überbaubare Grundstücksflächen



anzupflanzender Baum

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes erforderlich sind oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leistungen Auswirkungen auf Festsetzung des Bebauungsplanes ergeben.



vorhandene Gashochdruckleitung



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



nachrichtliche Eintragung der Grenze der Schutzwasserzone III des Wasserschutzgebietes Bielefeld/Gadderbaum (WSG III)

Betriebe und Betriebsteile sowie Werbeanlagen dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Werbeanlagen mit Wechselndem Licht sind ausgeschlossen.

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Flurgrenze



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Vorhandener Baum (eingemessen)

Übersicht über Flächen in ha

ca. 2,3380 ha Reines Wohngebiet
ca. 4,3474 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,5200 ha Mischgebiet
ca. 0,7800 ha Gewerbegebiet
ca. 2,0990 ha Öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,2700 ha Private Verkehrsfläche
ca. 0,5820 ha Öffentliche Grünfläche
ca. 0,0940 ha Fläche für Wasserwirtschaft
ca. 0,0275 ha Fläche für den Gemeinbedarf
ca. 0,0066 ha Fläche für Versorgungsanlagen
ca. 11,0645 ha Flächen insgesamt



Vorschlag für Bedachung

Satteldach



Spitzdach



Flachdach