

Bestandteile des Bebauungsplanes

Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Gebiet: südlich der Eckendorfer Straße – östlich Rabenhof – westlich Kläranlage – südwestlich Vogteistraße – nördlich Finkenbühl – westliche Grenze des Flurstückes 1100 um $\alpha 92,00$ nach Westen verschoben.

Satzung

Bauamt, 600.51
Bielefeld, Feb. 2009

Gemarkung Heepen, Flur 5 und Bielefeld, Flur 53

Rahmenkarte 7267 N+8

Maßstab 1:1000



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644);

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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

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.

Zuwerdungen 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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“

| | |
|----------|--|
| 0 | <p>Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO</p> |
| 1 | <p>Art der baulichen Nutzung in Teilgebieten nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedertes Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 8 und 9 i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO</p> <p>Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p> <p>Gemäß § 1 (10) BauNVO wird für die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser Rabenhof 20, Eckendorfer Straße 202, Werningshof 17, 19, 25, 27 folgender „erweiterter Bestandsschutz“ festgesetzt: „Alle bestehenden Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden können weiter genutzt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude sind zulässig, allerdings keine weitere Wohnneinheit. Der Bestandsschutz erlischt, wenn die Wohnnutzung aufgegeben wird und eine Nutzung des Grundstücks gewerblich erfolgt. Der Bestandsschutz umfasst nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau. Der Bestandsschutz umfasst auch die mischgebietstypischen Schallschutzansprüche.“</p> <p>Im Hinblick auf Straßenverkehrslärm wird folgendes festgesetzt: Umbauten der Wohnnutzungen Eckendorfer Straße Nr. 202 und Rabenhof Nr. 20 im GE_N sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei Umbau der Wohnnutzungen Eckendorfer Straße Nr. 202 und Rabenhof Nr. 20 mit wesentlicher Grundrissgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse möglichst so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. <p>Für geplante Betriebswohnungen im GE_N entlang der Eckendorfer Straße sind die Innenschallpegel gemäß TA Lärm tags/nachts einzuhalten.</p> <p>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe</p> <p>In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p> <p>Für bestehende Betriebswohnungen im GE-Gebiet entlang der Eckendorfer Straße und der Vogteistraße sind die Innenschallpegel gem. TA-Lärm tags/nachts einzuhalten.</p> <p>Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO</p> <p>Zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe, insbesondere Betriebe für Metallbearbeitung, Metallveredelung, Autoverwertung und Produktion von Chemieprodukten.</p> <p>In dem ausgewiesenen eingeschränkten Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summen an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel.</p> |
| 2 | <p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO</p> <p>Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.</p> <p>Im GE, GE_N, G_{lv} zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8</p> |

| | |
|--------------------|--|
| GFZ 2,4 | zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4 Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO |
| z. B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| TH z.B. 13,00 m | <p>Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obere Bezugspunkte: <ul style="list-style-type: none"> Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe) oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Traufhöhe) Untere Bezugspunkte: <ul style="list-style-type: none"> Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend. |
| TH z.B. 12,00 m | In den GE- und G _{lv} - Gebieten ist eine maximale Traufhöhe von 13,00 m zulässig. |
| 3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| o | Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO |
| g | offene Bauweise |
| a | geschlossene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
| 4 | Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| — — — — | Straßenbegrenzungslinie |
| — — — — | öffentliche Verkehrsfläche |
| — — — — | öffentliche Verkehrsfläche |
| — — — — | Zweckbestimmung: Fußweg |
| — — — — | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke |
| 5 | Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13, 14 BauGB |
| — — — — | Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Elektrizität |
| — — — — | Zweckbestimmung: Elektrizität |
| — — — — | Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen |
| — — — — | Hinweis: vorhandener Schmutzwasserkanal |
| — — — — | geplanter Schmutzwasserkanal |
| — — — — | vorhandener Regenwasserkanal |
| — — — — | geplanter Regenwasserkanal |
| — — — — | FM-Leitung |
| — — — — | vorhandene Ferngasleitung DN 500 mit Schutzstreifen |
| — — — — | Vorhandene Erdgasdruckleitung HGD DN 150 St. |
| — — — — | Kabelschutzrohr |
| — — — — | vorhandene Erdgasdruckleitung |
| — — — — | RWE Steuerkabel |

| | |
|---|---|
| 6 | <p>Vorhandene Hauptwasserleitung HW DN 300, GGG</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern im Grundsatz entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z. B. auf Überbauung und Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern. Schutzstreifen für Ferngasleitung DN 500 beidseitig der Leitung 4,00 m und für das FM-Kabel 1,50 m, sowie für das Kabelschutzrohr 1,00 m</p> <p>Sofort neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der RWE - Erdgasdruckleitungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplänen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE erfolgen.</p> <p>Die Trassen der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohr- achse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanäledeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Gem. § 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Zweckbestimmung: Regenklärbecken</p> |
| 7 | <p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Private Grünflächen Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung ist unzulässig. Es ist unzulässig, auf den privaten Grünflächen weder vorübergehend noch dauerhaft bewegliche Anlagen aufzustellen bzw. feste bauliche Anlagen zu errichten.</p> <p>Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: nG, naturnahes Grün</p> <p>nachrichtliche Eintragung eines Wanderweges</p> |
| 8 | <p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</p> <p>Für die Bepflanzung dieser Flächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Im westlichen Plangebiet ist die Eingrünung als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Im Bereich der Vogteistraße (östlicher Plangebiet) hat der Pflanzabstand 10 m zu betragen. Hier ist innerhalb der Bepflanzungsfläche das Aufstellen von freistehenden Werbeanlagen (Fahnen) zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b</p> <p>zu erhaltender Baumbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 b</p> <p>zu erhaltender Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume und Gehölze nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Verdichtung, Bodenauflage sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume und Gehölze untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18920). Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume/Baumgruppen sind bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Begründung der Stellplatzanlagen: Jeder 6. Stellplatz ist mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu versehen (mit einer 2,50 x 2,50 m großen Baumscheibe). Die Baumscheiben sind zu begrünen.</p> |
| 9 | <p>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB</p> <p>Altepoenie, z. B. B 224</p> |

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

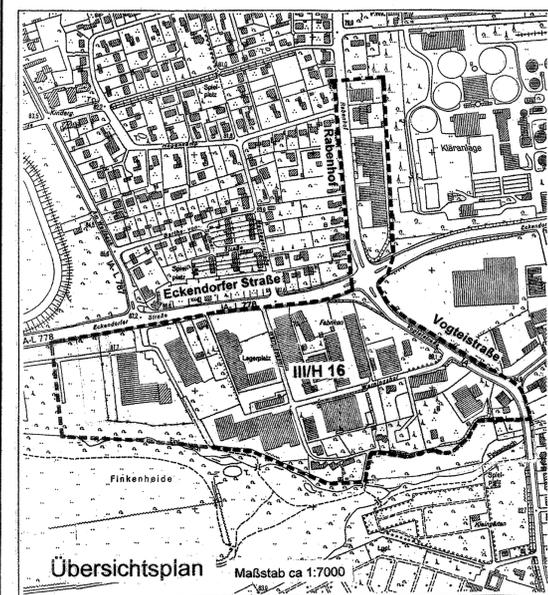


Bebauungsplan Nr. III / H 16

- Werningshof -

Angabe der Rechtsgrundlagen
Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Übersichtsplan



Übersichtsplan

Maßstab ca 1:7000

| | |
|---|---|
| <p>Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13 a BauGB und § 7 (4) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Schriftführerin</p> | <p>Stand der Kartengrundlage: ...</p> <p>Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung vom 14.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Verwaltungs- und Katasteramt I. A.</p> <p>Oberbürgermeister / Vorsitzender</p> <p>Schriftführerin</p> |
| <p>Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab ... von Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld erneut als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.</p> | <p>Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ... bis ... der Zeit vom ... erneuert öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.</p> |