

Bebauungsplan

Nr. III/H 3.1

4.Änderung

„ Heepen Süd“

Eine Gebietsbezeichnung (außer Heepen-Süd) ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Das Gebiet erstreckt sich großflächig östlich der Potsdamer Straße und westlich der Hillegosser Straße im Ortsteil Heepen.

Heepen

Satzung

Text

(In der Fassung der 5. Änderung)

VERKEHRSFLÄCHEN

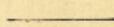


STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

(UNTERTEILUNG IN
GEHWEG - STANDSPUR - FAHRBAHN - SCHRAHNBORD USW.
NUR NACHRICHTLICH)



G = GEHWEG G.F = GEH-UND FAHRWEG



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN



ANZUPFLANZENDE BÄUME AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN



ANZUPFLANZENDE BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN



PLANZEICHEN FÜR KINDERSPIEL-BOLZPLATZ



GEPLANTE SPIELWEGE (NACHRICHTLICH)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN



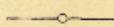
GARAGEN = GA

STELLPLÄTZE = ST



PLANZ. FÜR UMFORMERSTATION

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZE



GEPLANTE FLURSTÜCKSTEILUNG (NACHRICHTL.)



VORHANDENE GEBÄUDE MIT HS. NR.

III/H 3.1, 6. Änderung

I. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGB. I S.2049)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGB. I 1991 S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGB. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGB. I S.1458)
- Landesbauordnung Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW S. 124)
- Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 Bau NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

II. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.v.m. § 1 (6) 1 BauNVO)

Zulässig sind nach § 3 (2) und (4) folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.v.m. § 16–20 BauNVO)

Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) (§§ 16–20 BauNVO)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Z.B.: 0,4 zulässige Grundflächenzahl

z.B.: (1,2) zulässige Geschoßflächenzahl

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschößflächen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO. Das Überschreiten der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) und 21a (3) BauNVO ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONW (§§ 16 und 20 BauNVO)

z.B.: II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 und 18 BauNVO)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

TH z.B.: 3m Die max. Traufhöhe beträgt z.B. 3,0 m, zu messen von der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn)

GH z.B.: 9m Die max. Gebäudehöhe beträgt z.B. 9,0 m, zu messen von der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn)

Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand bei der Traufhöhe und Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand am höchsten Punkt bei der Gebäudehöhe.

Unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Höhenmaß für die Fahrbahn gilt die in der Planzeichnung eingetragene Höhe der Deckeloberfläche der Einlaufschächte. Bei an Bordsteinen liegenden Bauflächen wird ein Zuschlag von 0,10m für die Bordsteinhöhe als Aufschlag zu dem Höhenmaß gewährt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)



Für die mit einer Firstrichtung versehenen Grundstücksflächen ist die Stellung der Hauptbaukörper verbindlich.

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



Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind zulässig:

- im WR 1 nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen;
- im WR 2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie ausnahmsweise wenn es die besondere Situation des Grundstücks erfordert, auch auf den nicht überbaubaren Flächen vor der vorderen Grundstücksgrenze;
- im WR 3 nur innerhalb der überbaubaren Flächen.

St

Stellplätze

Anmerkung:

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen. (Siehe hierzu auch die Festsetzungen hinsichtlich der Durchgrünung gemäß § 9 (1) 25a BauGB unter Ziffer 6)

Ga

Garagen



Zu- und Abfahrten

5. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB)

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5m beidseitig an den geplanten Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnenden Bäume oder Stäucher zulässig sind.

Es wird empfohlen, bei der Bebauung der mit Fahrrechten zu erschließende Flächen jeweils zwei Grundstücke mit einem Fahrrecht zu erschließen.

Bei allen Änderungen und Neuanlagen der Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Stadtwerke zu beteiligen.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Garagenbenutzer (§ 9 (1) 21 BauGB)

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)



anzupflanzender Baum



zu erhaltender Baum

Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 50 % der Gartenflächen sind naturnah zu gestalten bzw. mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 (siehe Pkt. III sonstige Darstellungen zum Planinhalt) zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 1 großkroniger Baum oder 10 heimische Stäucher der Artenliste 1 je 100 qm Gartenfläche zu bepflanzen.

Durchgrünung für die oberirdischen, freien privaten Stellplätze:

Für die oberirdischen, freien privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Baum der Artenliste 1 (siehe Pkt. III sonstige Darstellungen zum Planinhalt) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Laubbäume sind als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm, zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen. Es sind 2x verpflanzte Sträucher mit 3–4 Trieben, Höhe 60 bis 100 cm, anzupflanzen.

7. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 86 Bau O NW)

Dachform: SD Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

Dachneigung: 38°– 45° für die Hauptbaukörper

Dach-
begrünung: Soweit es technisch möglich ist, sollten Dächer begrünt werden.

III. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B.: 3 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



Vorschlag zur Grundstückseinteilung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Bielefeld, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereiteten Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.

Artenliste 1 zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Bäume:

Acer platanoides –
 Acer pseudoplatanus –
 Carpinus betulus –
 Fagus sylvatica –
 Fraxinus excelsior –
 Prunus avium –
 Quercus robur –
 Sorbus aucuparia –
 Tilia cordata –

Obstbäume:

Biesterfelder Renette
 Kaiser Wilhelm
 Roter Boskop
 Rote Sternrenette
 Winterglockenapfel
 Doppelte Philippsbirne
 Gute Graue
 Williams Christbirne
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sträucher:

Acer campestre –
 Cornus sanguinea –
 Corylus avellana –
 Crataegus monogyna –
 Euonymus europaeus –
 Ligustrum vulgare –
 Prunus dadus –
 Prunus spinosa –
 Rosa canina –
 Sambucus nigra –
 Viburnum opulus –

Feldahorn
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Pfaffenhut
 Liguster
 Traubenkirsche
 Schwarzdorn
 Hundrose
 Schw. Holunder
 Schneeball

I.

T e x t

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.1
- "Heepen-Süd" - für das Gebiet Theodor-Heuss-Straße
- Hillegosser Straße - Straße Heeperholz - Potsdamer
Straße
- Stadtbezirk Heepen -

- Angabe der Rechtsgrundlagen -

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976 (GV. NW S. 96/SGV. NW 232).

Soweit im Nutzungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

A.

- Grenzen und Inhalt -

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Einzelgebiete des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die eindeutig im Änderungsplan unter den laufenden Ziffern 1 - 16 ausgewiesen sind:

1. Hillegosser Straße, Straße Heeperholz und Potsdamer Straße;
2. Straße Am Schnatbach (südlicher Teilbereich);

3. Wollinstraße, Vogesenstraße und Straße Am Schnatbach (nördlicher Bereich);
- 3 a Straße Am Petristift (südl. Teilbereich);
4. Verbindungsweg zwischen Vogesen- und Ludwig-Steil-Straße;
5. Verbindungsweg zwischen Altersheim und Kindergarten "Am Petristift";
- 5 a Verbindungsweg zwischen der Straße Am Schnatbach und dem öffentlichen Grünzug;
6. + 6a Wohngebiet zwischen Rombergstraße und Straße Heepermark;
7. Wohngebiet südlich der Fontanestraße;
8. Wohngebiet an der Hermann-Hesse- und Potsdamer Straße;
9. Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Straße Am Schnatbach und Straße Am Krügerhof;
10. Überbaubare Fläche für ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus an der Potsdamer Straße;
11. Überbaubare Flächen für drei Wohnhäuser an der Straße "Am Petristift";
12. Überbaubare Flächen für zwei Wohnhäuser an der Straße Vahlkamp;
13. Überbaubare Fläche für ein Einfamilienwohnhaus auf einem rückwärtigen Grundstücksteil an der Straße "Am Schnatbach";
14. Versorgungsstation an der Straße Heeperholz;
15. Ausweisung einer Garagenanlage an der Straße "Im Uthoff".
16. Nachrichtliche Eintragung für einen Wasserlauf.

Außerdem werden durch die Planänderungen der Text zum Bebauungsplan neu gefaßt sowie die Planfestsetzungen für das Gesamtgebiet der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15. September 1977 angepaßt.

Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;

3. die Flächen für den Gemeinbedarf;
4. die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken;
5. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
6. die Versorgungsflächen;
7. die Führung von Versorgungsleitungen;
8. die öffentlichen Grünflächen, wie Spiel- und Bolzplatz;
9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen;
10. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A.1 - Die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

- a. Ausnahmen sind im "Reinen Wohngebiet" gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.
- b. Auch ausnahmsweise sind im "Allgemeinen Wohngebiet" Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5 + 6 BauNVO nicht zulässig. Auf § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird hingewiesen. (Untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.)
- c. Im ausgewiesenen Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 3 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind jedoch zugelassen.

- Zu A.2 - Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -
- a. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.
 - b. Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
 - c. Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz entsprechend den Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Flächen, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen. Bauliche Veränderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird.

- Zu A.4 - Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken -
- a. Soweit Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, müssen sie auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden. Eine andere Nutzung oder Bebauung dieser Flächen ist nicht zulässig.
 - b. Soweit im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen sind, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 BauO NW sowie den Bestimmungen der Garagenverordnung zu schaffen.

- Zu A.5 - Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie für Anlieger befahrbare Wohnwege, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen -

- a. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinie), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- b. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
- c. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Geh- und Radwege und Pflanzstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsmaßnahmen verbindlich sind.
- d. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen.
- e. Die Verkehrsfläche "für Anlieger befahrbare Wohnwege" soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Zu A.6 - Die Führung von Versorgungsleitungen -

Soweit öffentliche und private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf andere Teilflächen der privaten Grundstücke notwendig.

Zu A.9 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

a. Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu $\frac{1}{3}$ dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

- b. Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c. In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Abstellen von Kraftfahrzeugen und Gegenständen aller Art, noch zu Schaustellungen benutzt werden.
- d. Festgesetzte zu erhaltende Bäume dürfen in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bauwerke einschließlich ihrer Gründung beeinträchtigt werden.

Zu A.10 - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

a. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Ist im Bebauungsplan die straßenseitige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 5,00 m von der Grenzlinie der Straße (Tiefe der Vorgartenfläche) festgesetzt, so sind ebenfalls die o. g. Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen in dem Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

b. Einfriedigungen auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,00 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigung zulässig.

- c. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländehöhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
- d. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blocktafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u. ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

e. Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.

f. Dachaufbauten

Für das Plangebiet gilt:

- 1.) Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Gesamtbreite der Hausfront sein. Bei an- und eingebauten Hauselementen, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich diese Breite auf die einzelne Hauseinheit.
 - 2.) Dachaufbauten müssen zum Ortgang 1,50 m Abstand halten.
 - 3.) Der Abstand des Dachgaubenfußes, d.h. des Schnittpunktes der senkrechten Gaubenfront mit der Dachfläche, von der Traufe muß gleich oder größer als 1,0 m sein.
 - 4.) Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
 - 5.) Die Gauben an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante, noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
 - 6.) Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung hat sich der später Bauende der vorhandenen Bebauung auf die Dachaufbauten anzupassen.
- g. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zugelassen. Der Sockel wird bergseitig gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung
 - a. wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist;
 - b. bei vorhandenen Gruppen von Reihen- und Einzelhäusern, statt des ausgewiesenen Flachdaches geneigte Dächer zulässig sind, soweit die gestalterische Gesamtsituation der Dachlandschaft in der Häusergruppe gewahrt bleibt und die geneigten Dächer einheitlich und zeitlich zusammenhängend errichtet werden.
2. Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen, sofern dadurch die Dachform nicht völlig verändert wird.
3. Höhere Drempelwände als 0,60 m
 - a. bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 14,0 m;
 - b. bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit der tiefer liegenden Traufe.
4. Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen zur Anpassung an die Einfriedigungen der Nachbargrundstücke.
5. Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhen auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.

D.

Durch die in der 5. Änderung getroffenen Festsetzungen werden die diesbezüglichen ursprünglichen Festsetzungen aufgehoben. Der ursprüngliche Text zum Bebauungsplan wird durch einen neuen Text ersetzt; die textliche Aussage auf dem Originalplan erhält eine geänderte Fassung.

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN III/H 3.1

M=1:1000

FÜR DAS GEBIET:
THEODOR-HEUSS STR.-HILLEGOSSE STR.
HEEPERHOLZ - POTSDAMER STR.

BESTANDSUNTERLAGE

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  GEMEINBEDARFSFLÄCHE
-  VORH. GEBÄUDE MIT FLACHDACH
-  VORH. GEBÄUDE MIT SATTELDACH
-  2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
-  30° DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER
-  PRIVATE STELLPLÄTZE
-  VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
-  GEPL. SCHMUTZWASSERKANAL
-  VORH. REGENWASSERKANAL
-  GEPL. REGENWASSERKANAL
-  VORH. MISCHWASSERKANAL
-  GEPL. MISCHWASSERKANAL
-  VERROHRT } BACHLAUF
-  OFFEN } SCHNATBACH
-  TRAFOSTATION
-  VORH. UND ERHALTENSWERTE BÄUME

PLANUNGSAMT, DEZEMBER 1980

