STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III / H / 6 „RÜGGESIEK"

ERSTAUFSTELLUNG

A+B = NUTZUNGS-ZUGLEICH GESTALTUNGSPLAN

GEBIET: AMTMANN-BULLRICH-STRASSE, RÜGGESIEK

.AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : HEEPEN

FLUR : 8

RAHMENKARTE : 7366

M = 1 : 1000

N

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :

- A NUTZUNGSPLAN
- B GESTALTUNGSPLAN
- C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

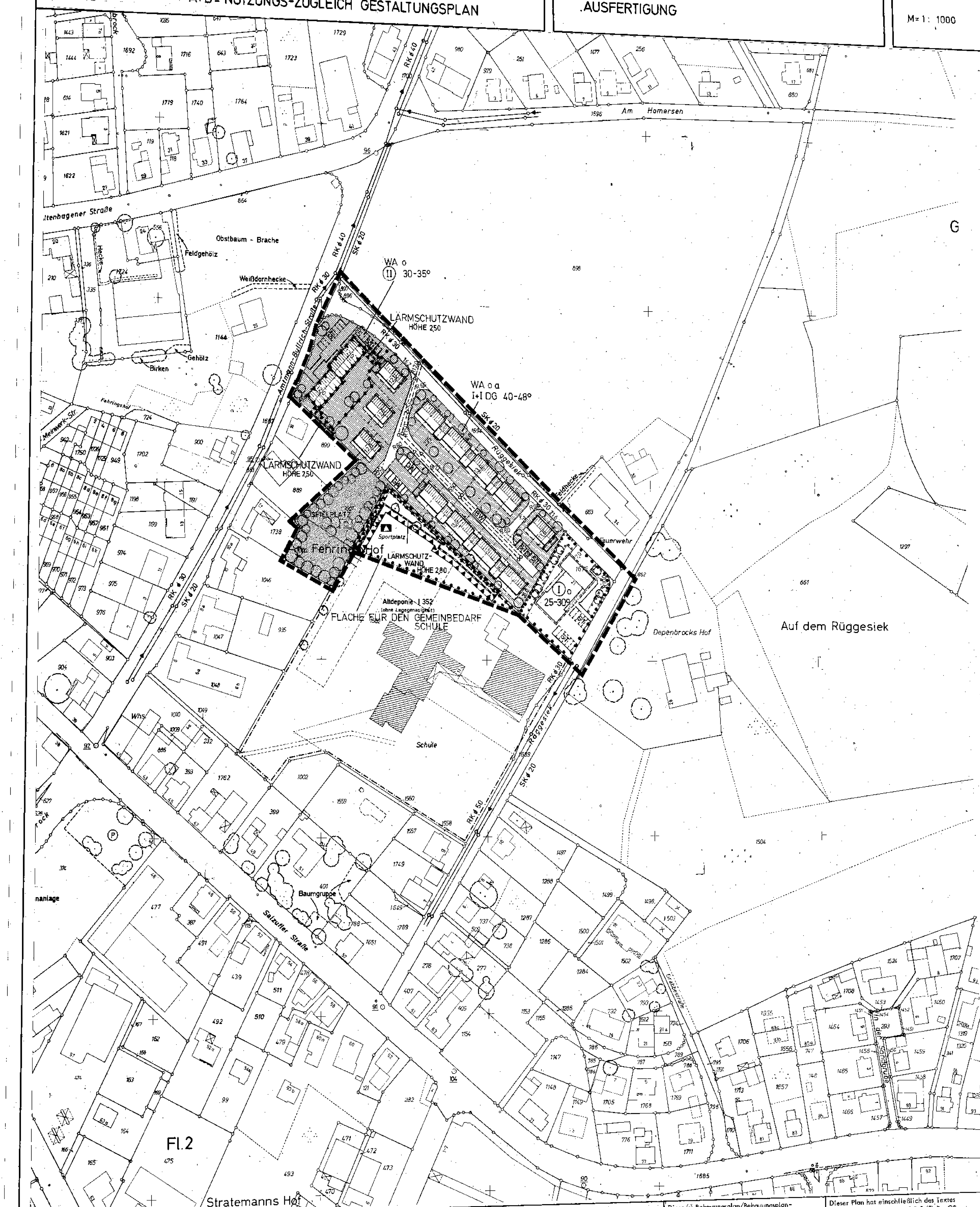
II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN :

- E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- F BEGRÜNDUNG

BIELEFELD

Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d.05.07.1989 PLANUNGSAMT, 6133



C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 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, berichtigt Seite 532), geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV. NW 1988, S. 319).

Hinweis:

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

0 ABGRENZUNGEN

gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) BauGB

Baugebiete mit Nutzungsgliederung nach § 1 (Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete - WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude Ziff. 1
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziff. 2
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Ziff. 3

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

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)

Fläche für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 (1) 5 BauGB

Zweckbestimmung:
Begegnungsstätte mit Altentagesstätte, DRK-Station
Kfz- Abstellhalle

Schule

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

I + IDG — Zahl der VG sowie ein VG im Dachraum

(I) (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Hinweis:

Vergleiche hierzu Ziffer 9 "Höhen baulicher Anlagen"

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

a — 'a' = offene Bauweise, in der nur Gebäudelängen bis 25,0 m zulässig sind

Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf.

Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO Hinweis: Gebäude an der Amtmann-Bullrich-Straße

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Gebäude mit geneigtem Dach:

Die eingetragene Stellung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

GA / ST — Im Allgemeinen Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren oder auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff. 8)

Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

Carports (überdachte Stellplätze) in Vorgartenflächen sind unzulässig.

Hinweis:

Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen sollen zusammengefaßt werden, damit der Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur geringfügig beeinträchtigt wird.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung

BW — befahrbare Wohnwege

Hinweis:

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

6 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG; FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN; FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG; MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gemäß §§ 9 (1) 12, 13, 14 und 25 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 und 14 BauGB

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Hinweise:

Schmutzwasserkanal		Regenwasserkanal
SK	vorhandener Kanal	RK
SK	geplanter Kanal	RK

Hinweis:

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken versickert werden. Der Versickerung des Niederschlagswassers sollte hierbei der Vorrang vor der Ableitung in Regenwasserkanäle eingeräumt werden. Außerdem sollte einer weiteren Versiegelung der Bodenflächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Die Stadt kann den Anschluß von Niederschlagswasser im Einfall ausschließen, wenn es auf überwiegend zu Wohnzwecken genutztem Gebiet anfällt und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder in Gewässer eingeleitet werden kann.

7 GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung
Kinderspielplatz

8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN; FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Vorgartenfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 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 ist.

Diese Vorgartenflächen 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 und die Vorgartentiefe zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude mind. 5,00 m beträgt. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist. Innerhalb der Vorgartenfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 1676

Hinweis

Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung geeignet:

Stieleiche	-	Quercus robur
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina

Die Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich.

9 FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB

in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA - und der Fläche für den Gemeinbedarf

Materialien

Für die Gestaltung der Außenwände ist heller Putz, für die Dacheindeckung rote Dachpfannen, Farbreihe rot - RAL 3000 -, feuerrot oder dunkler zulässig.

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

- 40° - 48° — geneigtes Dach, Neigung 40° - 48°
- 30° - 35° — geneigtes Dach, Neigung 30° - 35°
- 25° - 30° — geneigtes Dach, Neigung 25° - 30°

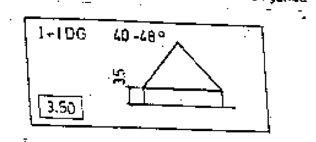
Als Ausnahmen sind zulässig:
der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen, sofern dadurch die Dachgestaltung und das Schalldämmaß nicht verändert wird.

Höhen baulicher Anlagen

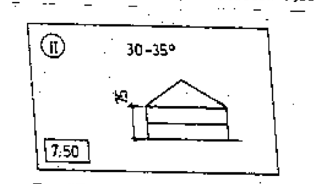
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:



- bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m



- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m

Hinweis:
Die Firsthöhe benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

Sockelhöhe - SH -

Sockelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 m, ansonsten max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

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.

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 14,00 m ist.

Hinweis:

Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Garagen

- Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit geneigtem Dach, wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muß.
- Als Ausnahme sind Einzel- und Doppelgaragen mit Flachdach zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und die äußere Gestaltung des Gesamtbaukörpers hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

An öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 4,00 m sind Einfriedigungen als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

10 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) - 24 - BauGB

1) Riegelbebauung parallel zur Amtmann-Bullrich-Straße

1.1 Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämmaß des Gesamtaußenbauteils R'w, res von 42 dB erreicht wird.

1.2 Für die Schlafräume, die zur Amtmann-Bullrich-Straße orientiert sind, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die das resultierende Schalldämmaß des Gesamtaußenbauteiles R'w, res von 42 dB nicht beeinträchtigen.

2) An allen übrigen im Plangebiet ausgewiesenen Wohnhäusern sind die Außenwände, Dächer und Fenster so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämmaß des Gesamtaußenbauteils R'w, res von 37 dB erreicht wird.

3) Lärmschutzwände
Auf den dafür besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Amtmann-Bullrich-Straße und der besonders ausgewiesenen Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind beidseitig mit Sträuchern bepflanzte Lärmschutzwände in der Höhe von 2,50 bis 2,80 m gemessen ab Oberkante Straße bzw. Oberkante Schulsportplatz festgesetzt.

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalswerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht festgesetzt.

"Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Satzung zum Schutze des Baumes

Hinweis:

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 (in Kraft am 08.04.1987)" ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

3-h6

vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach

1-geschossig — 2-geschossig

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Hinweis:

Entsorgungsflächen (nur vorhandene Altdeponien)

Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Altdeponie I 352.

Der Rat der Stadt hat am ______ gem. § 2 (1)/§ 2 (1)+(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern. Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1/§ 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt/nicht durchgeführt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld/ unter Fachaufsicht des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Diese (r) Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)/ §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am ______ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ______ bis ______ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ______ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ______ bis ______ erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am ______ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am ______ beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/ Offenlegungsplan - ist gemäß § 1o/ §§ 1o, 13 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am ______ als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Gemäß § 11 (3) BauGB wurde das Anzeigeverfahren durchgeführt.
Lt. Verfügung vom ______ wird die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.

Detmold,

Der Regierungspräsident
i.A.

Az.:

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan/Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab ______ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am ______ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/H/6