III/H7

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN III/H7

-AUF DEM KLEE-

ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET:
ZUKÜNFTIGE VERLÄNGERTE ECKENDORFER STR.,
ALTENHAGENER STRASSE, BACHLAUF ‚LUTTER'
WOHNGEBIET FOHLENWIESE, VOGTEISTRASSE

1. AUSFERTIGUNG — M = 1 : 1000

NUTZUNGSPLAN
(ZUGLEICH GESTALTUNGSPLAN)
ERGÄNZUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Nutzungsplan (zugleich Gestaltungsplan) mit dem dazugehörigen Text sowie dem Eigentümerverzeichnis. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256).

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1977 (GV. NW 1976, S. 299) in Verbindung mit § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1976 (GV. NW 1976, S. 96).

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 in der Fassung vom 15. 9. 1977 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 1a3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1a1 Abs. 12iff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 BBauG
Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

MD

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1.) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
2.) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
— Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

GI

Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind:
Weberei
Maschinenfabriken
Getränkeabfüllanlagen
Zeitungsspeditionen
Autobauunternehmung, Güterkraftwagenbetriebe
Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und Transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
Betriebshöfe der Müllabfuhr
Großwäscherereien und große chemische Reinigungsanlagen
Großkfzhäuser
Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
und verwandte Betriebe

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1.) Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Immissonschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt wird.
2.) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
3.) Anlagen für sportliche Zwecke
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind in Verbindung mit § 1 Abs. (6) 1. der BauNVO unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. (1) BauNVO sind zulässig)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

Flächen gem. § 9(1) 24 BBauG

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie die zu Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen.

Auf den südöstlich der Kreuzung Vogteistraße/Rabenhof - verlängerte Eckendorfer Straße besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen sind als Immissionsschutzmaßnahmen im vorgenannten Kreuzungsbereich ohne Unterbrechung und zeitlich vor der übrigen rückwärtigen, gewerblichen und baulichen Nutzung entsprechende bauliche Anlagen oder ein Lärmschutzwall zu errichten. An den Straßenfronten dürfen in den Gebäuden nur "nicht störende Einrichtungen", u. a. Büros, Sozialräume und dergleichen untergebracht werden. Sollten in diesem Bereich Werkhallen errichtet werden, dar die Traufhöhe 9,00 m nicht überschreiten. Lüftungsöffnungen sind in den zu den Straßen ausgerichteten Wänden unzulässig, dieses gilt jedoch nicht, wenn die Belange des Immissionschutzes berücksichtigt werden.

Flächen zur Bepflanzung

Zu bepflanzender Lärmschutzwall, der von dem jetzigen (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes) Grundstückseigentümer auf der dafür ausgewiesenen Grundstücksteilfläche vor einer Grundstückstellung bzw. vor einer Bebauung insgesamt angelegt wird; die Unterhaltung muß gesichert sein.

Im ausgewiesenen Wohngebiet sind zur Höhenbeschränkung der Wohnhäuser in Anpassung an den Lärmschutzwall Dreispel unzulässig.

Entlang der Altenhagener Straße sind zum Zwecke des Schallschutzes Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie ist von der öffentlichen Verkehrsfläche 3,00 m zurückzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

II, IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II - III)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

O	offene Bauweise. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind in der offenen Bauweise auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig (§ 22 Abs. (4) der BauNVO).
g	geschlossene Bauweise

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Geschoßflächenzahlen, sofern sich durch die festgesetzten Geschoßflächenzahlen keine geringeren Maße ergeben.

Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung dieser Gebäude ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Substanz dienen.

Abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen

Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig. Bauliche Veränderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen, solange der Abbruch nicht gefordert wird.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gem. § 103 BauO NW in Verbindung mit der 1. Durchführungsverordnung

GD	geneigte Dächer		Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach, 1-geschossig
FD	Flachdach		Dachneigung 0 - 15°
30°-35°	Neigung der geneigten Dächer 30 - 35°		

öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BBauG mit Straßenbegrenzungslinien

Einteilung z. B. in:
Grabenbereich
Seitenstreifen
Fahrbahn
Grünstreifen
kombi. Geh- und Radweg
} nur nachrichtlich

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen vor Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Geh- und Radweg

Grundstückszu- und -abfahrt gem. § 9 (1) 11 BBauG sind ausgeschlossen.

Straßenschäuerecke, die Fläche muß 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn überschaubar bleiben.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBauG und für die Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft — Flächen für die Forstwirtschaft

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG

Versorgungsfläche — (nicht überbaubare Fläche)
Kläranlage — Müllverbrennungsanlage — Netztransformatoren Station

Vor Inbetriebnahme der ausgewiesenen verlängerten Eckendorfer Strasse im Bereich zwischen Altenhagener Strasse und Finkenbach sind die Kosten für den Einbau von erforderlichen Lärmschutzfenstern in dem vorhandenen Wohngebiet „Harzweg - Brockenweg" durch die Stadt zu übernehmen, falls die Lärmwerte, die von dieser Strasse ausgehen, die Zumutbarkeitsgrenze nach dem jeweiligen Recht überschreiten. (Vorkehrungen im Sinne des §9, Absatz 24 BBauG).

öffentliche Grünfläche — Parkanlage (Grünzug)

Geh- und Radweg - Führung nachrichtlich

Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BBauG

Wasserfläche, Bachlauf Lutter/Finkenbach

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BBauG

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (bzw. Baulinie) gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 3,00 m zu gestalten und dauernd zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (bzw. Baulinie) kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür angelegt sind. Bei dieser Ausnahme muß noch max. 2 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauernd unterhalten werden.

Vorhandene und zu erhaltende Bäume, Sträucher und Baumgruppen gem. § 9 (1) 25 b BBauG. (s. auch "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 22. 12. 1977").

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und Baumgruppen gem. § 9 (1) 25 a BBauG.

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, innerhalb der öffentlichen Straßenbegrenzungslinien

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

Garagen und Stellplätze:

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig; ausgenommen sind Vorgartenflächen (siehe Bindungen für Bepflanzung).

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG zugunsten eines Versorgungsträgers.

Hauptfirstrichtung für Gebäude, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

Grünflächen für zulässige Aufschüttungen und Anpflanzungen, max Höhe: 250 über OK Straße

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind zulässig:

Sonderformen wie Pultdach, Sheds o.ä. für Hallenbauten.

Sockel:

Sockel sind in WA-Gebieten bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Der Sockel wird bergseitig gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

Garagen:

Für freistehende Garagen in den WA-Gebieten sind auch Flachdächer mit beklester Oberfläche und einer Gesamthöhe von 2,50 - 0,70 m zulässig.

Werbeanlagen in Gew- und GI-Gebieten

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden bis zu einer Größe von 2 % der jeweiligen Fassadenfläche, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen für das Grundstück zugewandt sind, zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,50 m über die Traufhöhe hinausragen.

Einfriedigungen

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 Holzzaune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Ist im Bebauungsplan die straßenseitige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 3,00 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 3,00 m bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. (Einschränkungen siehe öffentliche Verkehrsflächen/Sichtdreiecke).

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (3,00 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlattenzäune oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefergelegenen Grundstück aus zu messen.

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

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m, unter Einsatz einer Vorgartenfläche von mind. 3,00 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ANGABE GEM. § 9 (6) BBauG:

Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftschutz unterliegen, als nachrichtliche Eintragung gem. § 9 (6) BBauG

Grenze des Überschwemmungsgebietes

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:

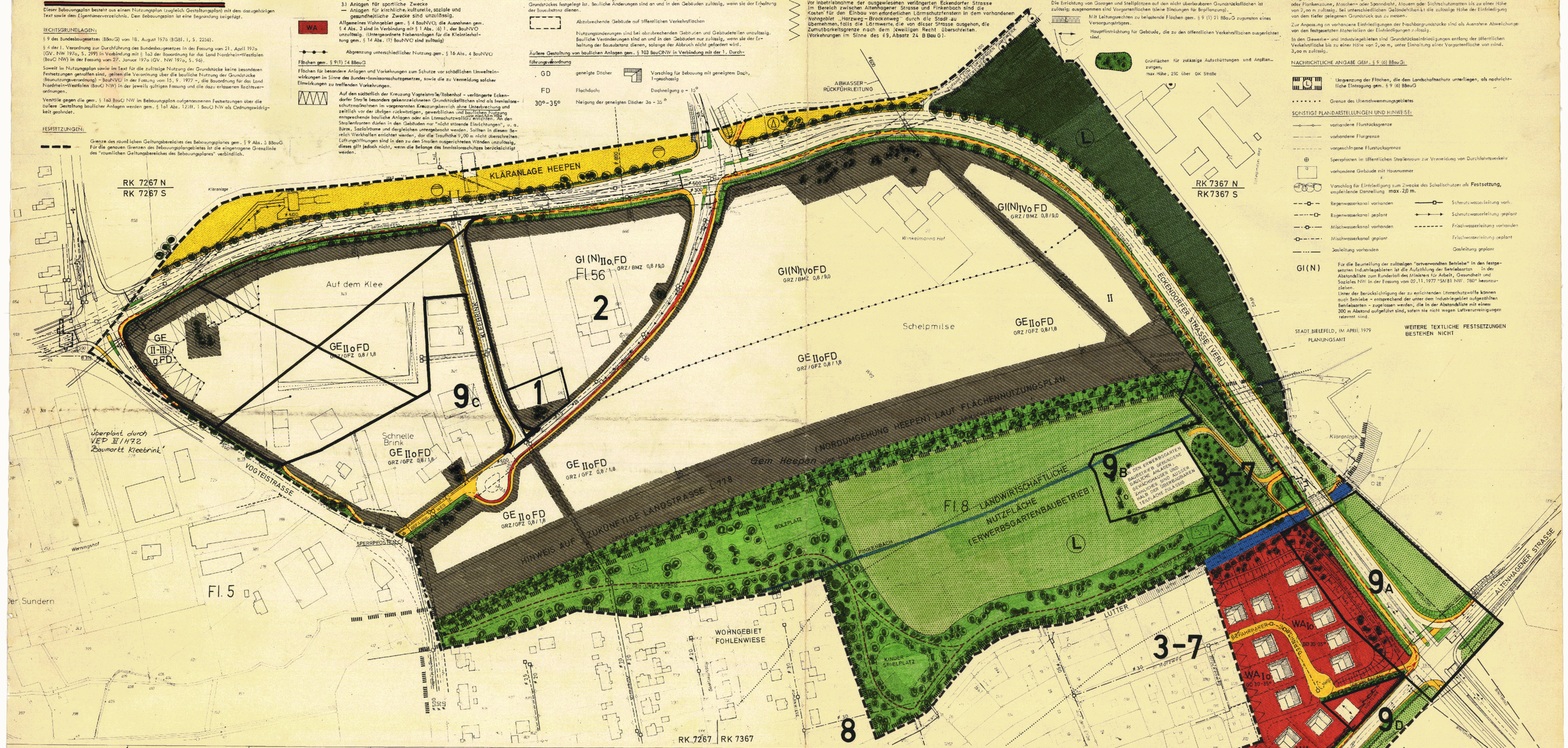
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Sperrpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Vorschlag für Einfriedigung zum Zwecke des Schallschutzes als Festsetzung, empfehlende Darstellung max. 2,0 m.
- Regenwasserkanal vorhanden
- Regenwasserkanal geplant
- Mischwasserkanal vorhanden
- Mischwasserkanal geplant
- Gasleitung vorhanden
- Schmutzwasserleitung vorh.
- Schmutzwasserleitung geplant
- Frischwasserleitung vorhanden
- Frischwasserleitung geplant
- Gasleitung geplant

GI(N)

Für die Beurteilung der zulässigen "artverwandten Betriebe" in den festgesetzten Industriegebieten ist die Aufzählung der Betriebsarten in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW in der Fassung vom 02.11.1977 "SMBl NW. 780" heranzuziehen.
Unter der Berücksichtigung der zu erfolgenden Lärmschutzwälle können auch Betriebe - entsprechend der unter dem Industriegebiet aufgezählten Betriebsarten - zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem 300 m Abstand aufgeführt sind, sofern sie nicht wegen Luftverunreinigungen relevant sind.

STADT BIELEFELD, IM APRIL 1979
PLANUNGSAMT

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BESTEHEN NICHT



DIE WOHNHAUSBEBAUUNG BZW. NUTZUNG IM ALLGEINEN WOHNGEBIET IST ERST DANN ZULÄSSIG WENN:

9E DER LÄRMSCHUTZWALL VORHER INSGESAMT ANGELEGT WORDEN IST (SIEHE TEXT UND BEGRÜNDUNG)

3-7 Nr. + Ge. Ergänzungspl.

III/H7

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDS DES STIMMT MIT DEN KATASTERUNTERLAGEN ÜBEREIN. DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT

BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
KATASTERAMT
i.A. STADTVERMESSUNGSDIREKTOR

ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH DAS PLANUNGSAMT DER STADT BIELEFELD

BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
i.A. LTD. STADTBAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESBAUGESETZES IM DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S. 949 AM _____ VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

BIELEFELD, DEN _____
OBERBÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM § 2a ABS 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S. 949 IN DER ZEIT VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
i.A.

DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (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 _____
OBERBÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM § 2a (6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S.949 IN DER ZEIT VOM _____ BIS _____ ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

BIELEFELD, DEN _____
STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
i.A.

DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG HAT DER RAT DER STADT AM 12. Juni 1980 BESCHLOSSEN.

DIESER PLAN IST GEM § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S.949 UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.5.1979 (GV NW 1979 S.480) VOM RAT DER STADT AM 12.06.80 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BIELEFELD, DEN 13. Juni 1980
Schwickert — Bunsfeld
OBERBÜRGERMEISTER — RATSMITGLIED
Schröer
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S.949 MIT VERFÜGUNG VOM 5.8.80 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLD, DEN 5.8.80
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE
Genehmigung
AZ: 35.21.11-1 Bk.36

DIESER GENEHMIGTE PLAN WIRD MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBl I S.949 AB 08.09.1980 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN.

DIE GENEHMIGUNG UND DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN SIND AM 08.09.80 IN DEN BEIDEN BIELEFELDER TAGESZEITUNGEN (NEUE WESTFÄLISCHE UND WESTFALEN BLATT) ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BIELEFELD, DEN 9. Sep. 1980
STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
i.A.