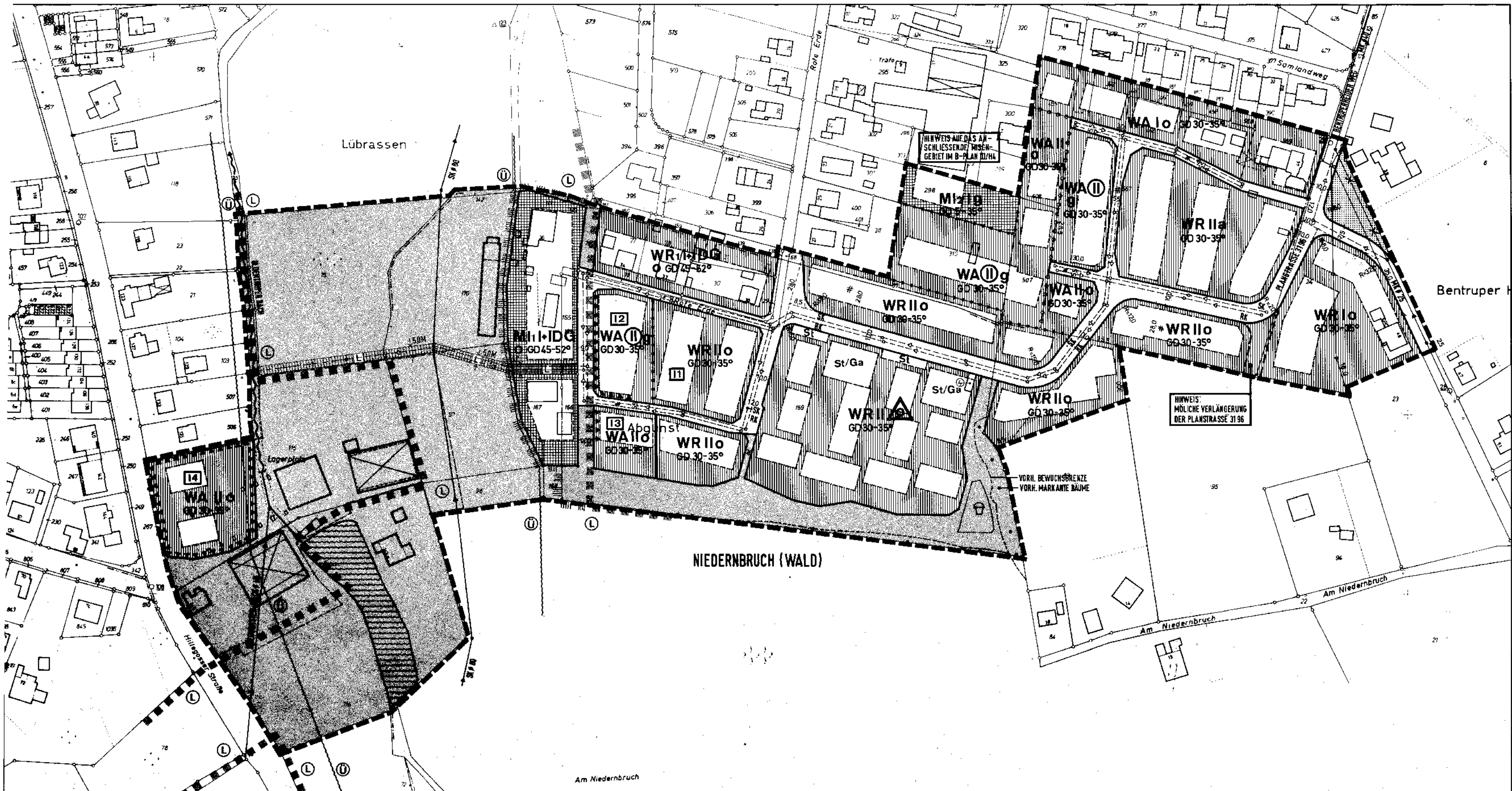




Stadt Bielefeld Stadtbezirk Heepen Bebauungsplan Nr. III/H8 "Heepen-Abgunst" Erstauflage

Für das Gebiet:
Grünanlage am Ötze, Baugebiet Rote Erde,
Bentruper Weg, Niedernbruch (Wald)
Oldentruper Bach und Hilgerstrasse

Gemarkung Oldentrup, Flur 1/Gemarkung Heepen, Flur 6

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
I.1 Nutzungsplan
I.2 Gestaltungsplan
I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
II.2 Begründung

Ausfertigung

I.1 Nutzungsplan M 1:1000

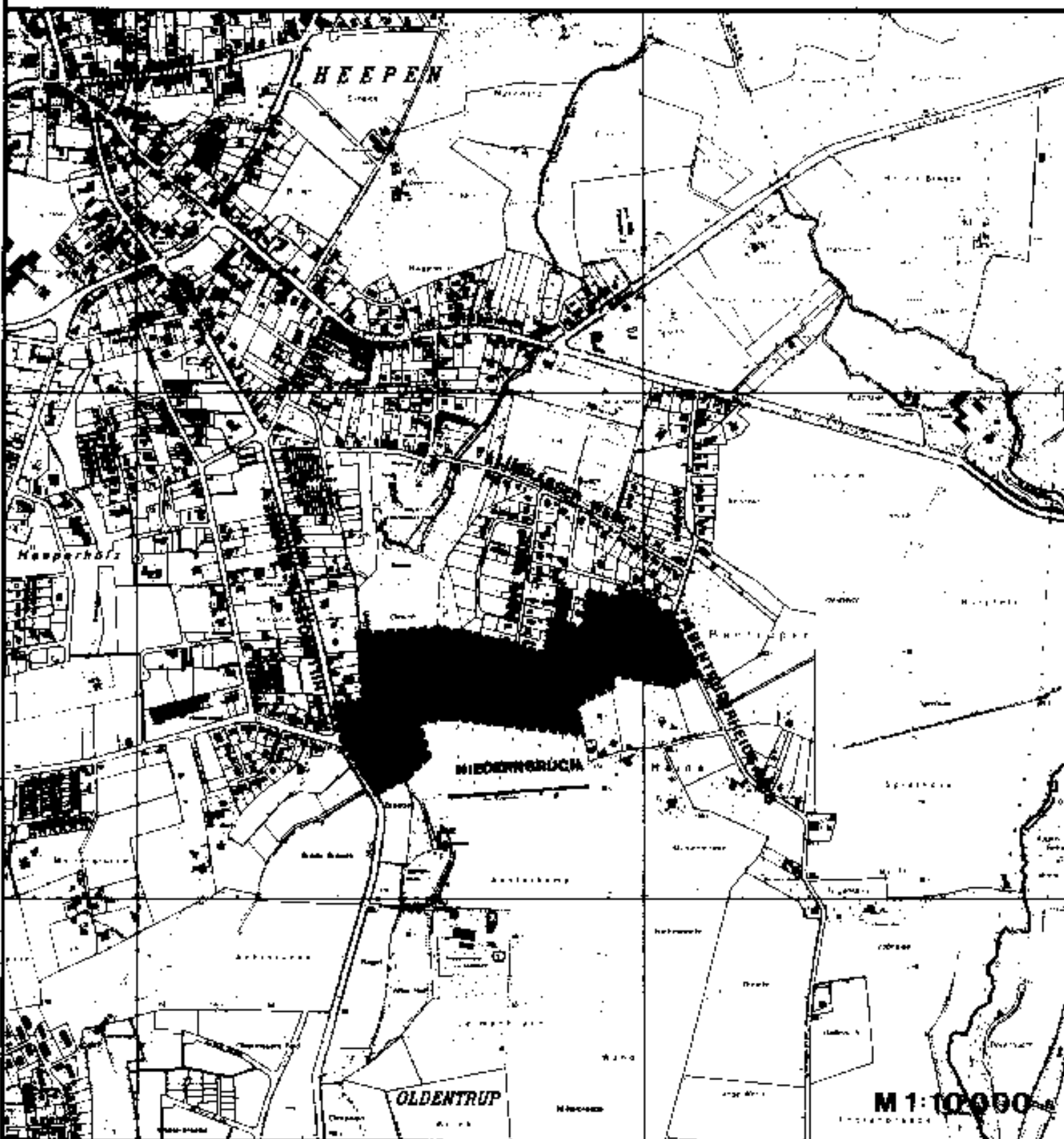
I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 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. Nr. 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für die Länder Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 76, (GV. Nr. 5, 96/SGV, Nr. 232).

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

Verträge gegen die gem. § 103 BauO NRW in Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO als Ordnungswidrigkeit geahndet.



I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Nach § 14 (1) BauNVO sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- 2.2.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Nach § 14 (1) BauNVO sind untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen - auch für Kleintierhaltung - zulässig.
- 2.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur Wohngebäude.
Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach der Eigart der Baugebiete unzumutbar sind. Nach § 14 (1) BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- 2.6.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 2.6.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO nur:
1. Wohngebäude
2. Geschäftsbau- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
5. Sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Tankstellen
Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 2.6.3 Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO nur:
1. Wohngebäude
2. Anlagen für soziale Zwecke
(Hinweis: Die zulässigen Nutzungen sind im Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des anliegenden Bebauungsplans III/H 4 vorhandenen Gewerbebetriebs - Kartonagenfabrik - zu sehen.)
Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 15 und 18 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse zulässig
(Hinweis auf Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss auszurechnendes Dachgeschoss
- 3.3 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Nutzungsmass

4. BAUMASSE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 4.1 Baumasse (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)
Offene Baumasse: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. - Baukörperlänge = max. 50 m
Abweichende Baumasse: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. - Baukörperlänge = max. 60 m
- Geschlossene Baumasse
(Hinweis auf Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen)
nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)

4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks auf der überbaubaren Grundstücksfläche diese Baubestände auf die zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nicht zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstücks festgesetzt ist. Hinsichtlich der Änderung an und in diesen Gebäuden gilt dasselbe wie für die abzubrechenden baulichen Anlagen (siehe 4.6)

4.4 Bebauungstiefe (§ 3 BBauG, § 23 BauNVO)

Die Gebäude tiefe - gemessen zur festgesetzten Hauptfachsrichtung - darf max. 12 m betragen.

4.6 Abzubrechende Gebäude

Abzubrechende Gebäude innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und öffentlichen Verkehrsfläche.

Für den Zeitraum, für den der Abbruch der Gebäude nicht gefordert wird, ist eine Nutzung in der bisherigen Art (z.B. Säge- oder Holzwerkstoffbetrieb und Wohnbau) zulässig. Eine Nutzungsänderung darf nur in der Art erfolgen, daß die Einrichtungen, die als Folge der geänderten Nutzung entstehen, im Vergleich mit den heute vorhandenen Störungsgrad nicht größer sind.

Bauliche Änderungen an und in den vorhandenen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und eine besondere Zustimmung der Stadt eingeholt wird.

5. VERKEHRSLÄCHEN

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Stellplatz- und Garagenzufahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen.
Sind Stellplätze unmittelbar vor der öffentlichen Verkehrsfläche anzufahren, ist eine Absperrung unzulässig.

7. VER- UND ENTWASSERUNGSFLÄCHEN

- 7.1 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG)
7.1.1 Elektrizität (Trafa)
8. FÖHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
Mit Leitungsrecht für die Verlegung von Schutz- und Regenwasserkanal zu belastende Fläche

9. GRÜNFÄCHEN

- 9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)
Parkanlage
Kleinkinderspielfeld

11. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- 11.1 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSTANDESSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUR VERMIDUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BBauG)

- 11 Überbaubare Flächen, die in Einflußbereich von Schallimmissionen eines vorhandenen Sägewerksbetriebs und einer Gartenanlage (Parkanlage) liegen. Zum Schutz vor diesen Schallimmissionen werden folgende zu treffende Vorkehrungen festgesetzt:
- Die Baugrundstücke im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (1) sind durch die Regelbebauung (1 2) abzusichern. Deshalb hat die Bebauung (1 2) zeitlich von der Bebauung (1 1) zu erfolgen. Diese Regelbebauung (1 2) ist in geschlossener Bauweise zweigeschossig zu errichten. Die Gesamtlänge des Baukörpers hat in nördlicher Richtung mindestens 50 m zu betragen. Die Firsthöhe über der gesamten Baukörperlänge darf 7 m von der OG gemessen nicht unterschreiten. Für die Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (1 2) und (1 3) sind die mit W W W W gekennzeichneten Gebäudeteile als geschlossene Mauerwerkskörper auszuführen. Die erforderlichen Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen in Sinne der BauNVO sind als Schallschutzfenster mindestens entsprechend der Klasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 auszuführen. Die Fenster und Außentüren von Schlafräumen und Kinderzimmern sind zusätzlich zu den normalen Öffnungsarten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die im Zusammenhang mit der gesamten Fenster- bzw. Türkonstruktion in eingebauten Zustand das geforderte Schalldämm Pw der Schallschutzklasse 2 errörigen.

14. FLÄCHEN FÜR NERENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN FÜR BESTIMMTE RAUMLICHE BEREICHE (§ 11 4 und § 9 (1) 22 BBauG)

Überbaubare Flächen (WA), die in Bereich der betrieblich genutzten Grundstücksfläche eines vorhandenen Sägewerks liegen.

Voraussetzung für die Verwirklichung der festgesetzten Bebauung ist, daß der Sägewerksbetrieb an dieser Stelle nicht mehr besteht und die vorhandenen Anlagen und Gebäude nicht mehr gewöhnlich genutzt werden.

15.1 Stellplätze und Garagen

15.1.1 Auf den mit der Festsetzung "nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)" ausgewiesenen Baugrundstücken dürfen die erforderlichen Stellplätze und Garagen nur auf den dafür besonders gekennzeichneten Teilflächen errichtet werden. Sollten die ausgewiesenen Stellplätze und Garagen nicht ausreichen, sind die notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Ausnahmsweise dürfen hierfür auch festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksflächen an der Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden, soweit durch diese Tiefgaragenanlage, insbesondere durch die Zu- und Abfahrten, die ausgewiesene Wohnbaubebauung nicht beeinträchtigt wird.

15.1.2 Auf den übrigen Baugrundstücken sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig. Ausgenommen sind Vorgartengrößen (siehe hierzu "Bündung für die Beplanung Ziffer 20).

16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GD Gemeindegut
30-35° Dachneigung 30° - 35°
45-52° Dachneigung 45° - 52°

30. PLANAUFLEGUNG

Durch diesen Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Bebauungsplans III/H 4 (südlicher Teil) für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt sind.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Wasserfläche (Sägewerk)
- Regenwasserkanal, vorhanden
- Regenwasserkanal, geplant
- Schmutzwasserkanal, vorhanden
- Schmutzwasserkanal, geplant
- Mischwasserkanal, vorhanden
- Landschaftsschutzgebiet
- ENTFALLENDE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSGRENZE
- Überschneidungsgebiet: Bereiche, in denen nach Wassergesetz Nr. 116 Abs. 1 die den Hochwasserablauf beeinflussen können, geregelt werden. Z.B. für Veränderungen der Erdoberfläche, Herstellung von Anlagen und weitere Beplanung ist vor Baubeginn die Genehmigung nach § 113 LdO einzuholen.
- Abgrenzung der Flächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch den Sägewerksbetrieb genutzt werden. (Krautbahn, geschlossene und offene Hallen, Holzlagerplätze)

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

- 3,97 ha : Reines Wohngebiet
1,76 ha : Allgemeines Wohngebiet
0,67 ha : Mischgebiet
0,94 ha : Öffentliche Verkehrsfläche
6,81 ha : Öffentliche Grünfläche
0,08 ha : Landwirtschaftliche Nutzfläche
12,23 ha : Größe des Plangebietes

Andere Festsetzungen und Hinweise enthält dieser Bebauungsplan nicht - Siehe auch I. 2. Gestaltungsplan - (Hinweis)

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.

Der Gebäudebestand im B-Plan-Bereich wurde eingetrag.

Bielefeld, den
Der geometerische Enderklärung der Festsetzungen wird festgestellt.

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch:
A. KELBER, DIPL.-ING. ARCHITEKT
VULMANNSTR. 36 48 BIELEFELD
TEL. 0521/102430

T.O.B. 28.8.80
ENTWURF 11.9.81
SATZUNG 12.6.82 14782

Bielefeld, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan hat die Entwurfsskizze des Textes und der Begründung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 am vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Die Offenlegung wurde am ortsbekannt 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

Dieser Plan hat die Entwurfsskizze des Textes und der Begründung gem. § 2 Abs. 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
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am beschlossen.

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 und § 11 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV. Nr. 1979 S. 408) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verlegung vom genehmigt worden.

Bielefeld, den
Der Regierungspräsident im Auftrage

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab dem Zeitpunkt der Genehmigung in die öffentliche Einsicht bereitgehalten.

Die Genehmigung und der Ort der Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde der Dienststellen am in den Bielefelder Tageszeitungen (Reze Westfälische und Westfälischer Bienenbote) bekannt gemacht worden.

Bielefeld, den
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.

**Bebauungsplan
Stadt Bielefeld III H 8
-Heepen-Abgunst-
Nutzungsplan**

Az. j