III/M 5 Nu+Ge

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/MILSE 5 „MILSER KRUG"

1. ÄNDERUNG

A+B= NUTZUNGS-ZUGLEICH GESTALTUNGSPLAN

GEBIET: HERFORDER STASSE (B61), MILSER STRASSE, LEINENSTRASSE, HEILBRONNER STRASSE

1. AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : MILSE

FLUR : 1

RAHMENKARTE : 7269 N+S

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

N 7269 S N S S N S S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d. 01.08.1989 PLANUNGSAMT, 6133

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 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 18.12.1984 (GV. NW. 1984 S. 803).

Hinweis:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 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 — Bereich der 1. Änderung

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)

WR — Reine Wohngebiete - WR - gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 (3) sind nach § 1 (6) 1 + 2 BauNVO ausgeschlossen.

Untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.
(Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)

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)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete - WA1 - gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO
- Wohngebäude Ziff. 1
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften Ziff. 2
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. 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)

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+1DG — Zahl der VG sowie ein VG im Dachraum als Höchstgrenze

Hinweis: Vergleiche hierzu Ziff. 9 "Höhen baulicher Anlagen"

3 BAUWEISE, OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gemäß § 9 (1) BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

a — abweichende Bauweise
"offene Bauweise", in der nur Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von höchstens 25 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche 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.

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Fläche kann ein Gebäude in einer Tiefe von 12,0 m errichtet werden. Anbauten wie z. B. vergleste Wintergärten sind in einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Gebäude mit geneigtem Dach:
Die eingetragene Stellung der baulichen Anlage 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.

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet 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:
Es wird empfohlen, Zu- und Abfahrten von nebeneinanderliegenden Garagen und Stellplätzen jeweils zusammenzufassen, 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

Hinweis:
Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in befahrbaren Wohnweg mit Pflanzstreifen und Bäumen.

Zweckbestimmung
BW befahrbare Wohnwege

Hinweis:
Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - BW - sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Materialund Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

F+R — Zweckbestimmung F + R Fußweg/Radweg kombiniert

öpl — Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB

Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind an der entsprechend gekennzeichneten Stelle der Heilbronner Straße unzulässig.

Sichtdreiecke
Überschreitbare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

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 einen 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 SK — vorhandener Kanal — geplanter Kanal
Regenwasserkanal RK — RK

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. Ausnahmen von der zur Zeit gültigen Entwässerungssatzung können in Einzelfällen auf Antrag zugelassen werden.

Einleitung von Regenwasser in Oberflächenwasser
Die Einleitung von Regenwasser über die Regenwasserkanalisation in Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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
Anzupflanzende Bäume und Sträucher - vorhandene Bepflanzung ist einzubeziehen.

Vorgartenfläche
In den Wohngebieten - WR und WA - ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 4,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres MaB 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. 3,0 m beträgt. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mindestens 3,0 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

Fläche für zu erhaltende Baumgruppe, Ecke Herforder Straße/Milser Straße

Fläche für zu erhaltende Gehölzstreifen an der Leinenstraße

Ausnahme:
Als Ausnahme sind für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten max. 3,0 m breite Zufahrtswege zwischen zwei Wohnhäusern zulässig.
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 Reinen Wohngebieten - WR -

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°
Als Ausnahmen sind zulässig:
der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen, sofern dadurch die Dachgestaltung und die Lärmschutzmaßnahme 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 Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

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

I+1 DG 40-48° — ü50

- bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m -

Sockelhöhe - SH -
Sockelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 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 14,0 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 nur mit geneigten Dach zulässig, wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muß.
- Als Ausnahme sind Einzel- und Doppelgaragen mit Flachdach zulässig, wenn diese in baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden und die äußere Gestaltung des Gesamtbaukörpers hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

10 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Öffentlicher Lärmschutzwall - mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt

Öffentliche Lärmschutzwand - beidseitig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt

An allen in Plangebiet ausgewiesenen Wohnhäusern sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fenstern, Außenwänden und Dächern mit einem Schalldämmwert von 35 dB(A) durchzuführen.

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

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

"Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher 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.: 0521/3202350, 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 -.

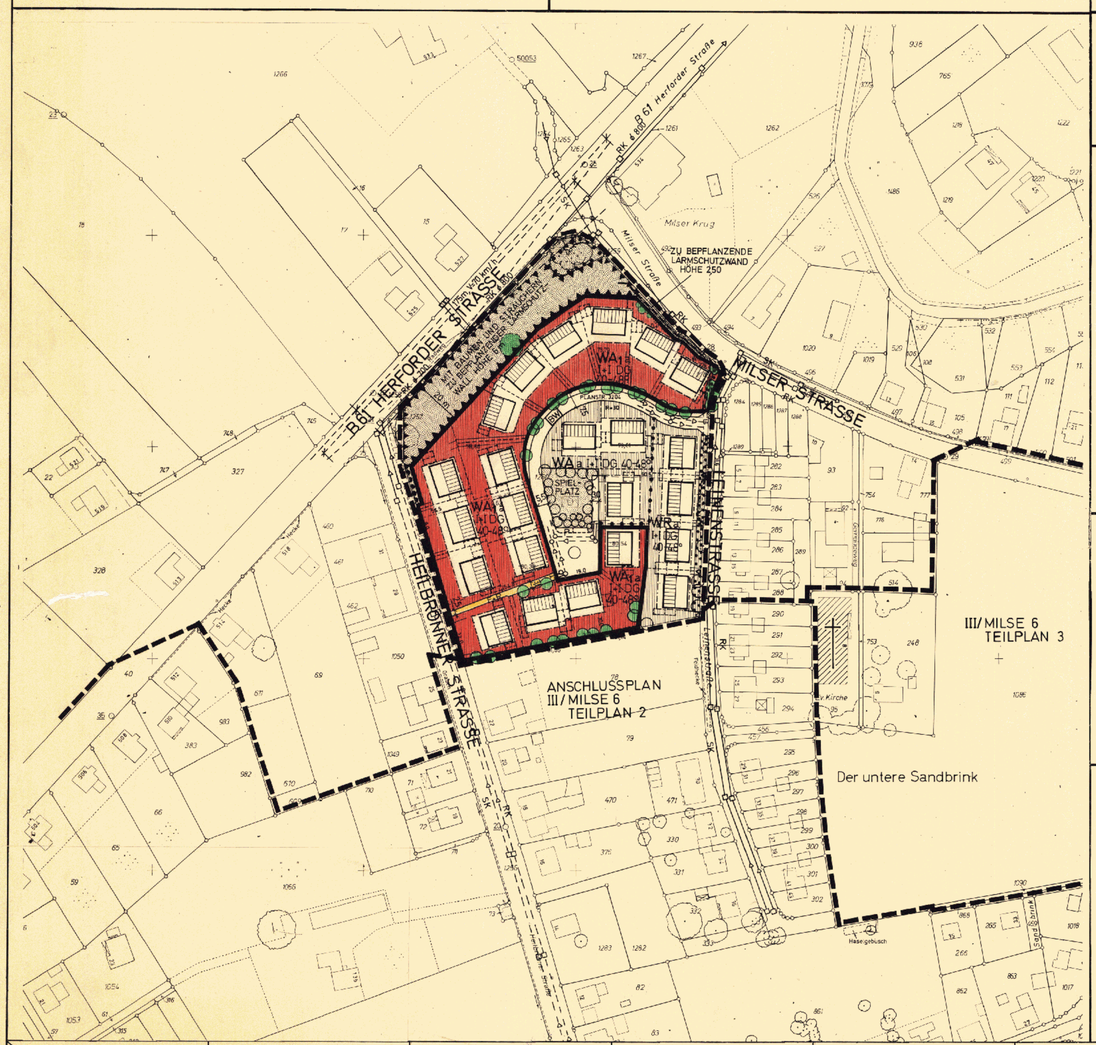
Einleitung von Regenwasser in Oberflächenwasser
Die Einleitung von Regenwasser über die Regenwasserkanalisation in Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach
- I-geschossig
- Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume - entsprechende Festsetzungen s. Ziff. D. -
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Böschungen
- Wh Wartestellenhäuschen für Busfahrgäste

Hinweis:
Entsorgungsflächen (nur vorhandene Altdeponien)
In einer Entfernung von ca. 300 m vom Plangebiet befinden sich die Altdeponien B 387, B 388, B 389, B 395 und S 329.

3.M5 Nu+Ge 1. Änd



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 Art. 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 Katasteramtlichen nachweis überein.

Bielefeld, 7. NOV. 1988

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld, 24. OKT. 1989

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, 02. AUG. 1989

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Diese ~~1. Bebauungsplan~~/Bebauungsplanänderung ist gemäß ~~§ 2 (1), 3 (2)~~ §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am 24. AUG. 1989 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, 28. AUG. 1989

Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 04. SEP. 1989 bis 04. OKT. 1989 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 26. AUG. 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, 23. OKT. 1989

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

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 beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am beschlossen.
Dieser Plan - ~~mit den Eigentümern~~ - ist gemäß § 1o/ ~~41 Abs. 3~~ BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am 23. Nov. 1989 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 24. Nov. 1989

Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

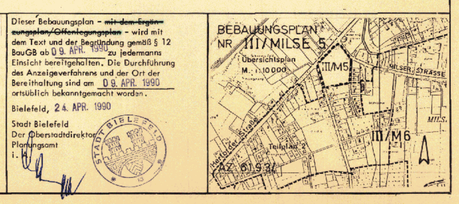
(Diese Planänderung wurde gem. § 11 BauGB am 16.11.1990 angezeigt.
Lt. Verfügung vom 26. 3. 90 wird die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.

Detmold, 26. 3. 90

Der Regierungspräsident
i.A.

Az.: 35.21.11-1 Bl 11)

Dieser Bebauungsplan - ~~mit den Ergänzungen/Offenlegungsplan~~ - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab 09. APR. 1990 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am 09. APR. 1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bielefeld, 24. APR. 1990

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.