STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK MILSE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/M7
KOBUSCHS FELD
NUTZUNGSPLAN
GESTALTUNGSPLAN

GEBIET: MILSER FELD, RÖMERSTRASSE
ENGADINSTRASSE, ELVERDISSER STRASSE.

.AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : MILSE

FLUR : 2

RAHMENKARTE :

M= 1: 1000

N

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

I NUTZUNGSPLAN
II GESTALTUNGSPLAN
III ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
V ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

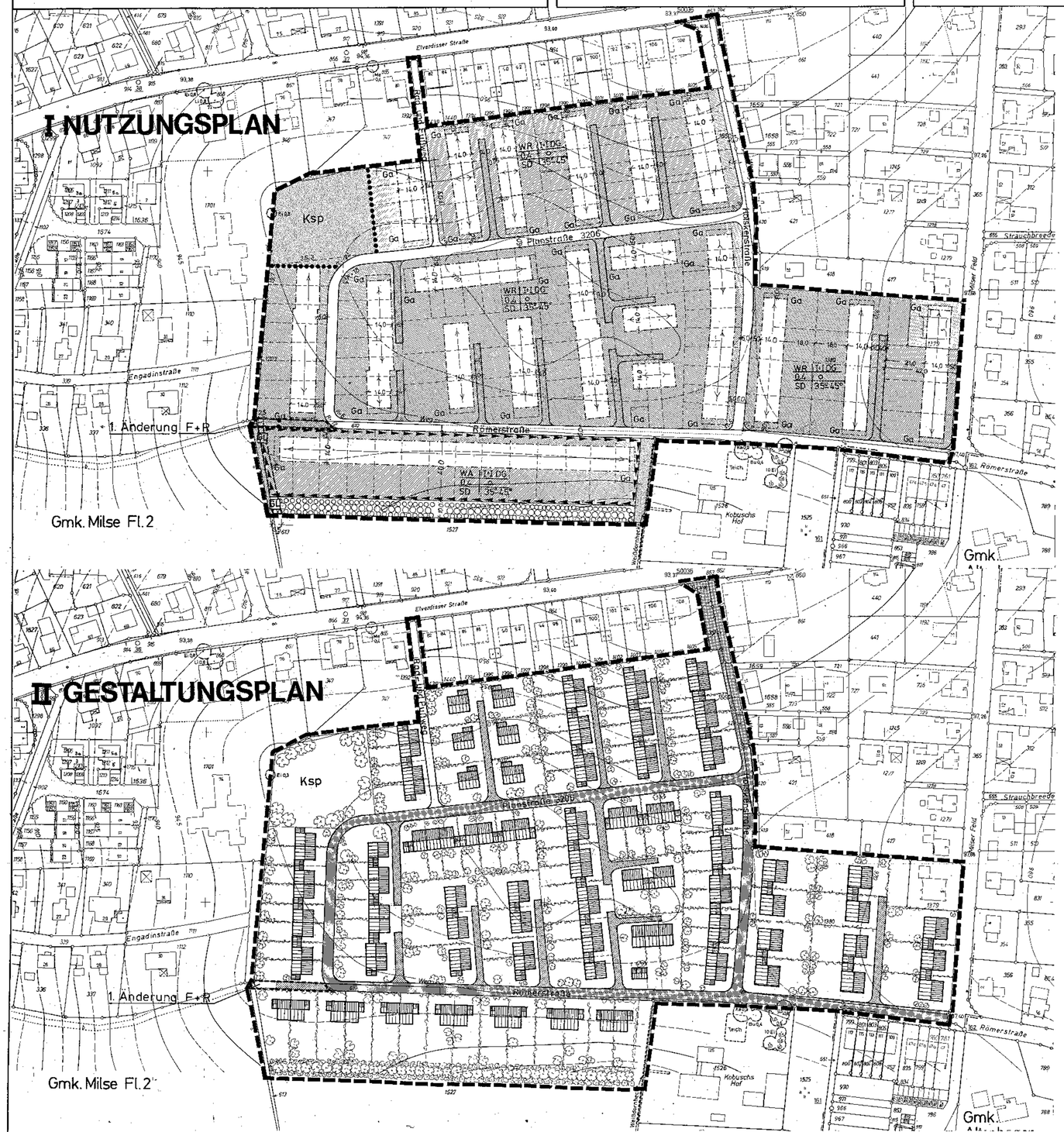
BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:

VI SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
VII BEGRÜNDUNG

N	N
S	S
N	N
S	S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d.08.04.1991 PLANUNGSAMT, 61.23



I NUTZUNGSPLAN

III Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1990 (BGBl. I S. 926)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 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), in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432)

Hinweis:
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 § 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.

IV Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, 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

WR — Reine Wohngebiete - WR -
gemäß § 3 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete - WA -
gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen für Vertriebene und Flüchtlinge bestimmt sind
gemäß § 9 (1) 8 BauGB

3 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+I DG — Zahl der VG sowie ein VG im Dachraum

0,4 — zulässige Grundflächenzahl

4 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise

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.

Ausnahme:
Die Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist parallel oder senkrecht zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das betreffende Baugrundstück anzuordnen.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen -

Ga — Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren oder besonders gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Ausnahme:
Stellplätze, Garagen, Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn innerhalb der überbaubaren Fläche kein Platz vorhanden ist, nicht mehr als 3 Garagen zu einer Gruppe zusammengefaßt werden und der städtebauliche Gesamteindruck des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff.9).

6 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:
Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

F+R — F + R Fuß- und Radweg, für Anlieger in einer Länge von 50 m befahrbar.

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

Private Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen

Hinweis:
Die ausgewiesenen rückwärtigen Baugrundstücke sind durch private Verkehrsflächen - max. 4,00 m breite private Erschließungswege - zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu erschließen.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 12, 13, 21 BauGB

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
gemäß § 9 (1) 13 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 Elektroleitungsüberdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Hinweise:
Gem. § 5 Abs. 2 der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.12.88 kann die Stadt Bielefeld die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation im Einzelfall ausschließen, wenn es auf Oberwegerd zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt und ohne Beeinträchtigung der Wohls der Allgemeinheit verzögert, verregnet, versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann. von diesem Recht wird die Stadt Bielefeld in diesem Gebiet voraussichtlich Gebrauch machen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Deutsche Bundespost Bereich Telekom) zu belasten.

GL — Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Stadt Bielefeld

Zweckbestimmung: G: Gehrecht L: Leitungsrecht

8 Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Ksp — Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Vorgartenfläche
Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen 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. 2,00 m breiter unterbrochener 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

Hinweis:
Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung geeignet:

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

10 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen in den ausgewiesenen Reinen Wohngebieten - WR - und in den Allgemeinen Wohngebiet - WA -

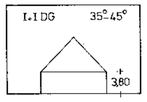
Dachgestaltung
Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

SD. 35°-45° — Satteldach, Neigung 35° - 45°

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

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



bei 1-geschossigen Gebäuden 3,80 m

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.

Sockelhöhe - SH -
Sockel dürfen bei 1-geschossiger 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 14,00 m ist.

Hinweis:
Die Firsthöhe und -richtung benachbarter Gebäude soll aufeinander abgestimmt werden.

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

Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum und im Bereich der Vorgärten sind in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

V Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

—o—	vorhandene Flurstücksgrenze
- - - -	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer

WR	I + I DG	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	o	Grundflächenzahl	Bauweise
SD	35°- 45°	Dachform	Dachneigung

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.o2.1977 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 (7)/ §§ 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 als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ emeut öffentlich ausgelegen.
Die emeute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

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

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

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/M7

AZ: 61.9.3/III/M7

3_m7
Numoco