

Bebauungsplan

Nr. III / M 7

„Kobuschfeld“

Gebiet im Bereich Milser Feld, Römerstraße,
Engadinstraße und Elverdisser Straße

Heepen

Satzung

Text

IV. 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 mitrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauEr1G) 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. 133)

§ 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.

Zu widerhandlungen 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.

VI. 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



Reine Wohngebiete - WR -
gemäß § 3 BauNVO



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 Vertriebe 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
0,4

Zahl der VG sowie ein VG im Dachraum
zulässige Grundflächenzahl

4

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

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

0

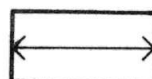
Offene Bauweise



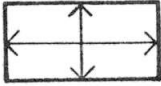
Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

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 unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

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

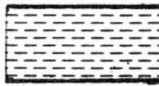
Hinweis:

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

7

Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 13, 21 BauGB



Versorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung: Elektrizität

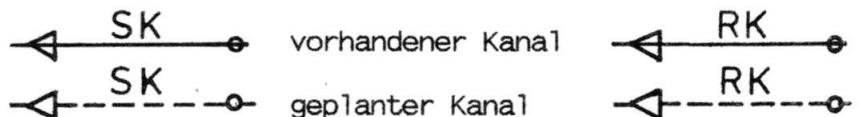
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

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 Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Hinweise:

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal



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 überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt 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.



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



Ksp

Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

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

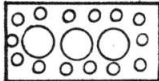
Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Diese Vorgartenflächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezecken, 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

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 dem Allgemeinen Wohngebiet - WA -

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

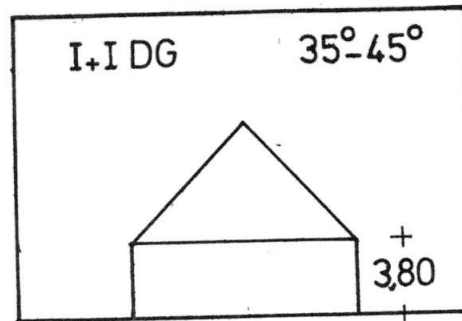
SD. 35°-45°

Satteldach, Neigung 35° - 45°

Als Ausnahmen sind zulässig:
der Einbau von Solarzellen in geeignete 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 $\frac{1}{3}$ 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.

VII Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer

WR	I + I DG
0,4	o
SD	35° - 45°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

VIII Begründung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 "Kobuschs
Feld"

Inhaltsangabe

1. Allgemeines
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung
3. Bestandsbeschreibung
4. Planungsgrundsätze und Abwägung
 - a) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
 - b) Einrichtungen des Gemeinbedarfs
 - c) Belange des Verkehrs
 - d) Belange der Ver- und Entsorgung
 - e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - f) Belange des Umweltschutzes
5. Bodenordnung
6. Kostenschätzung
7. Aufhebung bestehenden Planungsrechts