

Bebauungsplan

Nr. III / O10

„Niedernbreite“

Straße Krähenwinkel – Hillegosser Straße – Potsdamer Straße – geplanter Grünzug (Kleingartenanlage/Meyerbach)“

Heepen

Satzung

Text

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III / O 10 "Niedernbreede"

Erstaufstellung

Für das Gebiet:

**Straße Krähenwinkel - Hillegosser Straße - Potsdamer Straße -
geplanter Grünzug (Kleingartenanlage / Meyerbach)**

Gemarkung Oldentrup , Flur 3

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

I.1+2 Nutzungs- und Gestaltungsplan

I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

I.4 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

II.2 Begründung

. Ausfertigung

I.1+2 Nutzungs- und Gestaltungsplan

I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung 21. April 1970 (GV. NW. 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 76, GV. NW. S. 96/SGV. NW 232).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan 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 - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt und baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziffer 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

0. FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



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



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzungen von Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsart und unterschiedlichem Nutzungsmaß innerhalb von Baugebieten und Abgrenzungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.



1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 (2) 1 in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig; gem. § 4 (4) dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.



1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



1.4 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5+9) BauNVO sind Wohngebäude, die im Mischgebiet allgemein zulässig wären, nur als Ausnahme zulässig, wenn die Vorkehrungen auf den südlich angrenzenden, gewerblich zu nutzenden Grundstücksflächen und die Aufschüttung des Lärmschutzwalles durchgeführt sind. (S. 16.1 + 16.2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind jedoch zulässig (siehe auch 17.5).



1.5 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO sind Arten von Betriebsnutzungen nicht zulässig, die das Wohnen wesentlich stören. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 8 (3) BauNVO) (siehe 16. Immissionsschutz).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

2.2 Höchstgrenze der zulässigen Geschoßfläche und Mindestgröße der Baugrundstücke auf den rückwärtigen Grundstücksflächen

Auf den rückwärtigen Baugrundstücken, für die eine Bebauung mit Einzelhäusern (siehe 3.11) mit nicht mehr als zwei Wohnungen (siehe 1.2) festgesetzt ist, wird die als Höchstgrenze zulässige Geschoßfläche je Einzelhaus mit 240 m² festgesetzt (§ 16 (2) 1 BauNVO). Gemäß § 9 (1) 3 BBauG wird die Mindesttiefe und die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 20 m festgesetzt.

3. BAUWEISE UND OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHE

O

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



3.11 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

g

3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)



3.3 Baulinie (§ 23 BauNVO)



3.4 Baugrenze § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen und die zulässige Geschoßfläche nicht entgegenstehen. Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke diese Bausubstanz auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bautiefe anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für eine Neubebauung der Grundstücke festgesetzt ist.

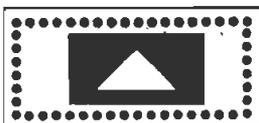
3.5 Bebauungstiefe im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Zulässige Gebäudetiefe - senkrecht zur Firstrichtung - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

14 m bei festgesetzter Bebauung mit max. 1 Vollgeschoß

14 m bei festgesetzter Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BBauG)



Schule

6. VERKEHRSFLÄCHEN



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) BBauG)

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nur nachrichtlich.



6.3 Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grundstückszu- und -ausfahrten sind im Bereich der Kreuzung L 787 neu / Potsdamer Straße und im Bereich der Zufahrt zur Kleingartenanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BBauG)



7.1 Elektrizität (Trafo)



7.2 Gas (Gasübergabestation)

8. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) BBauG)



Für die Stadtwerke Bielefeld mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen innerhalb ausgewiesener Baugebiete. (Siehe II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt).

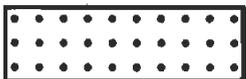
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)



Öffentliche Grünfläche

Sportanlage = Beispiel für Zweckbestimmung

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9(1)18 BBauG)



Flächen für die Forstwirtschaft

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



13.1 Vorgartenflächen

Diese Flächen sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Soweit zeichnerisch keine Vorgartenflächen festgesetzt sind, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten, sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 3,00 m Breite angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden (siehe II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise).



13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



Anzupflanzende Bäume und Sträucher

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

15.1 Stellplätze und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) und nach § 1(6) 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

16. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES SOWIE DIE ZUR VERMEIDUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BBauG)

16.1 Festsetzungen für das GE_N-Gebiet



Die im GE_N-Gebiet festgesetzte Bebauung ist mindestens in einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Baulinie der nördlichen Grundstücksflächen - rückwärtige Teilflächen - eingeschossig und lückenlos zu errichten. Die nördliche Rückwand und die Dächer sind geschlossen und ohne Öffnungen auszubilden. Feststehende, schalldichte Fenster zur Belichtung und eine geschlossen zu haltende Tür (als Fluchttür) in der nördlichen Rückwand sind zulässig. Als Ausnahme sind zu öffnende Türen und Fenster von Wohnräumen und Büros zulässig.

Die Oberkante der Traufen der eingeschossigen Baukörper auf der Baulinie der nördlichen Grundstücksflächen müssen eine Mindesthöhe von 3,50 m haben und dürfen eine maximale Höhe von 4,50 m von der Oberkante Gelände nicht überschreiten.

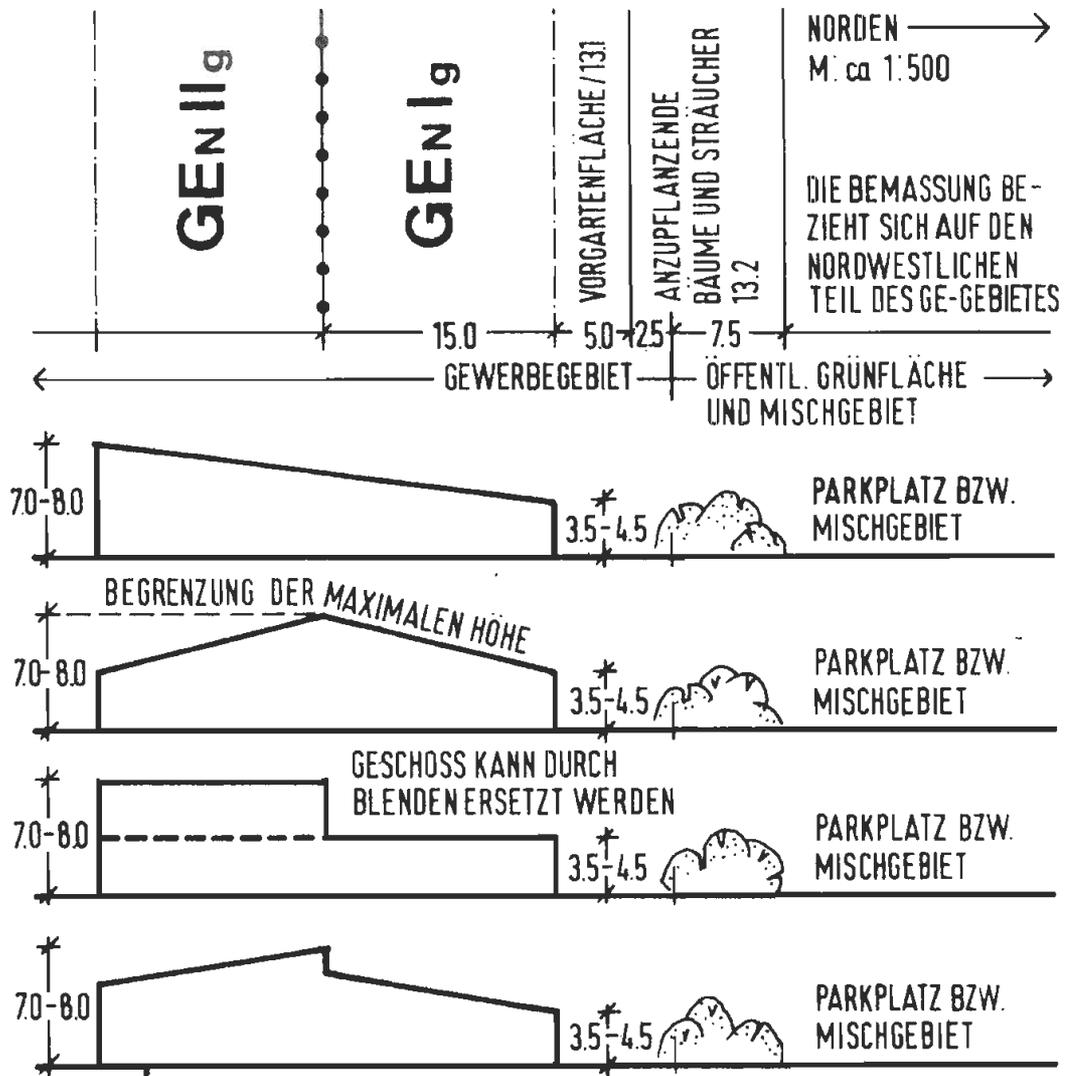
In dem Bereich, der für 2 zulässige Vollgeschosse festgesetzt ist, sind die Gebäude in einer Höhe von mindestens 7,0 m maximal 8,0 m, gemessen von Oberkante Potsdamer Straße, in der Form auszubilden, daß ein durchgehender Schallschutzschirm entsteht, der auch durch vorhandene und gegebenenfalls neu zu bildende Grundstücksteilungen nicht unterbrochen werden darf.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im eingeschossigen Bereich darf die Linie, die zwischen der maximal zulässigen Traufenhöhe von 4,50 m auf der Nordseite des eingeschossigen Bereiches und der maximal zulässigen Höhe von 8,0 m auf der Nordseite des zweigeschossigen Bereiches - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - gebildet wird, nicht überschreiten.

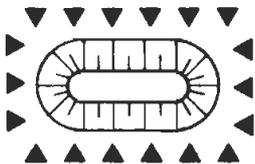
Die Baukörperausbildungen sind konstruktiv hinsichtlich der Dachanschlüsse und gestalterisch im Hinblick auf das Erscheinungsbild zur Potsdamer Straße hin aufeinander abzustimmen.

Die vorstehenden Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Minderung von Lärmeinwirkungen sind insgesamt zeitlich vor der gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Hinweis: Die nachfolgend dargestellten Systemquerschnitte sind Beispiele für die zulässige Bebauung nördlich der Potsdamer Straße.



16.2 Lärmschutzwall



Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" ist nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine geschlossene Aufschüttung mit einer Mindesthöhe von 7,00 m (Max. 8,00 m), bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Der Wall ist mit heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen.

Hinweis: Auf das schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros Dr. Beckenbauer vom 28. 1. 1983 (Auftrags-Nr. 82 473 112) wird verwiesen.

16.3 Lückenlose Einfriedigung zum Zwecke des Schallschutzes



Auf den dafür gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe von 2 - 2,20 m auf den Grundstücksgrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen zum Zwecke des Schallschutzes zulässig, wenn diese Aufschüttungen in einer einheitlichen Höhe von 2 - 2,20 m sowie mit Böschungsneigungen von 1:1,5 erfolgen und die Flächen dieser Aufschüttungen als Grünflächen (Vorgarten) angelegt, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

17. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF DER ZULÄSSIGEN OBERBAUBAREN GRUNDSTOCKSFLÄCHE

17.1 Sockel

Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der vorhandenen, unveränderten Erdoberfläche betragen.

17.2 Dachneigung

GD 32-38°
GD 0-38°

In den bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung zulässig. Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dächer ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.

Ausnahmen:

1. Bei Garagen und anderen eingeschossigen untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zulässig.
2. Auf den vorderen Grundstücksflächen an der Hillegosser Straße und an der Straße Krähenwinkel sind zur Angleichung an bestehende Gebäude andere Dachneigungen zulässig, soweit keine gestalterische Verschlechterung der Straßenansicht entsteht.



17.3 Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung des Gebäudes ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Garagen und anderen untergeordneten eingeschossigen Bauteilen ist eine andere Firstrichtung zulässig.

Ausnahmen: Zur Angleichung an bestehende Gebäude ist eine andere Firstrichtung zulässig.

17.4 Drempe] und Dachaufbauten

In den Gebieten mit der Festsetzung GD 32 - 38° darf die Drempe]höhe max. 0,60 m, gemessen an der Vorderseite der Außenwand, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren betragen.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Der Abstand zum Oertgang darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Höhe der Gaubenfront darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Der Abstand des Gaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche) von der Traufe muß mindestens 1,00 m betragen.

20. ART UND HÖHE DER ZULÄSSIGEN EINFRIEDIGUNGEN

20.1 An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und im Vorgartenbereich

Auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgartenflächen (siehe 13.1) sind lebende Hecken, ggf. mit Maschendrahtzäunen oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Die Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BBauG bleiben hiervon unberührt (siehe 13.).

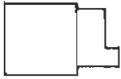
20.2 Auf den Grenzen, die nicht durch 20.1 erfaßt werden

Auf diesen Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereiches sind Hecken, Holzlatte- oder Plankenzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die Höhe der Einfriedigung vom tiefer gelegenen Grundstück zu messen.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



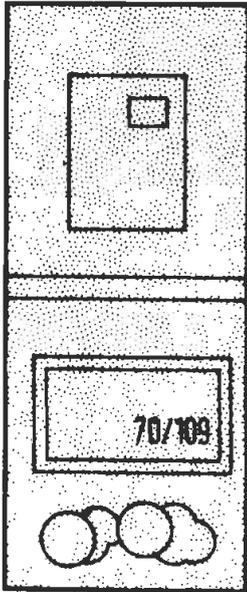
Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude



Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf



Vorgesehene Ausbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche:

geplanter Dauerkleingarten ca. 300 m² mit Kleingartenhaus. Die überbaute Fläche soll max. 20 m², die insgesamt überdachte Fläche 26 m² nicht überschreiten.

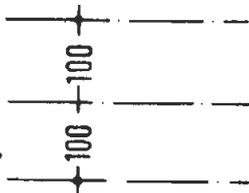
geplante Fuß- oder Radwegeverbindung

geplantes Tennenspielfeld

anzupflanzende Bäume und Sträucher, nachrichtlich



Bei der Bepflanzung der festgesetzten Vorgartenflächen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sollen entlang der Potsdamer Straße, der L 787 neu und auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Gehölze berücksichtigt werden: Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Hartriegel, Hundsrose, Schneeball und Schlehe.



Richtfunktrasse

Innerhalb der 200 m breiten Richtfunktrasse sollen bauliche Anlagen, die eine Höhe von 157 m üNN überschreiten (ca. 40 m über Gelände) nicht errichtet werden. Ausnahmsweise können diese Anlagen in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost (FA 1 - Bielefeld) zugelassen werden.

HINWEIS ZUR ERSCHLIESSUNG DER RÜCKWÄRTIGEN BEBAUUNG

Die im rückwärtigen Bereich an der Hillegosser Straße und der Straße Krähenwinkel ausgewiesenen neuen Baugrundstücke sollen über private Erschließungsanlagen (Ober Teilflächen der Vordergrundstücke) an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Bei der Bildung der neuen Baugrundstücke sind die privaten Erschließungen rechtlich in geeigneter Form auf Dauer zu sichern.

Auf den privaten Erschließungsanlagen sollen den Versorgungs- und Entsorgungsträgern - einschließlich der Deutschen Bundespost - Leitungsrechte z.B. auf der Grundlage privater Gestattungsverträge eingeräumt werden.

KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDE

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/21869 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | Unterirdische Versorgungsleitung, vorhanden |
|  | Unterirdische Versorgungsleitung, geplant |
| E | Elektrizität |
| G | Gas |

FLACHENZUSAMMENSTELLUNG

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. = 2,73 ha |
| Mischgebiet | ca. = 0,69 ha |
| Gewerbegebiet | ca. = 0,90 ha |
| Flächen für den Gemeinbedarf | ca. = 2,30 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. = 1,97 ha |
| Versorgungsflächen | ca. = 0,02 ha |
| Öffentliche Grünflächen | ca. = 9,51 ha |
| Flächen für die Forstwirtschaft | ca. = 0,48 ha |
| <u>Größe des Plangebietes</u> | <u>ca. = 18,60 ha</u> |

WEITERE FESTSETZUNGEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ENTHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN NICHT