

Bebauungsplan

Nr. III / O6 TP3

„Hagemanns Ziegelei“

Friedrich-Hagemann-Straße, Potsdamer Straße,
Straße Speckenheide

Heepen

Satzung

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/O 6, Teilplan 3
für das Gebiet Friedrich-Hagemann-Straße, Potsdamer Straße,
Straße Speckenheide

- Stadtbezirk Heepen -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom
06.07.1979 (BGBI I, S. 949) wird der Bebauungsplan Nr. III/O 6,
Teilplan 3 für das Gebiet Friedrich-Hagemann-Straße, Potsdamer
Straße, Straße Speckenheide - Stadtbezirk Heepen - aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen Gren-
zen wie folgt beschrieben werden:

Die Südseite der Flurstücke 394, 504, 505, die Ostseite
der Straße Speckenheide, die Südseite, Westseite und
Nordseite des Flurstückes 503, über die Friedrich-Hage-
mann-Straße, die Westseite und Nordseite des Flurstückes
90, die Westseite und Nordseite des Flurstückes 354,
die Westseite der Potsdamer Straße.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan, dem Nutzungs-
plan und diesem Text.

Dem Bebauungsplan sind die Begründung und das Eigentümerverzeichnis
beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fas-
sung vom 06.07.1979 (BGBI. I, S. 949) und § 4
der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauord-
nung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jetzt gülti-
gen Fassung, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe,
Schrift und Text fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht über-
baubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der
baulichen Anlagen;
3. die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren
Einfahrten auf den Baugrundstücken;
4. die Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flä-
chen an die Verkehrsflächen;

5. die öffentlichen Grünflächen;
6. die Führung von Ver- und Versorgungsanlagen und -leitungen;
7. die mit Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche;
8. das Anpflanzen von Bäumen;
9. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen;
10. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

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) vom 15. Sept. 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 gemäß § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A. 1: - Die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind im "Allgemeinen Wohngebiet" auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Anlagen für sportliche
Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe
für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
(§ 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5, 6).

2. Bauliche Anlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, soweit sie nicht auf Vorgartenflächen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1
BauNVO (wie Gartenlauben, Gewächshäuser) sind ausgeschlossen.

Zu A 2: - Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

1. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.
2. Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht-überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grund - und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

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

Bauliche Änderungen sind an und in diesen Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

3. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Zu A. 3: - Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken -

1. Soweit Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, müssen sie auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden. Eine andere Nutzung oder Bebauung dieser Flächen ist nicht zulässig.
2. Soweit im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen sind, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 BauONW sowie den Bestimmungen der Garagenverordnung zu schaffen.
3. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.
4. An der Friedrich-Hagemann-Straße sind neue Zu- und Abfahrten nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten müssen nach Anlage der neuen Zu- und Abfahrten entfallen.

Zu A. 4: - Die Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen -

1. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinie), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
2. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
3. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlänge der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

Zu A. 5: - Die öffentlichen Grünflächen -

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll als Parkanlage und Spielplatz dienen.

Zu A. 8: - Das Anpflanzen von Bäumen -

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen ist vor der Gebrauchsabnahme der jeweiligen baulichen Anlagen vorzunehmen. Die Bäume sind danach zu erhalten. Sie müssen bei Anpflanzung eine Höhe von mind. 1,50 m haben.

Zu A. 9: - Die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,0 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch aufgestellt, errichtet oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schausstellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden (s. Ausnahmen (7)).
- d) Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume dürfen in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bauwerke einschl. ihrer Gründung beeinträchtigt werden.
- e) Der auf dem Grundstück Friedrich-Hagemann-Straße Nr. 81 ausgewiesene Baum ist zu erhalten.

Zu A. 10: - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- 2. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie, der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Spriegelzäunen/bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Soweit im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, sind Einfriedigungen anderer Art nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Bei Mauern auf den seitlichen Grundstücksgrenzen darf eine Länge von max. 5,0 m - gemessen von den auf den Grundstücken vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden - nicht überschritten werden.

3. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
4. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
5. Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren. Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht zulässig.
6. Sockel sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nur aus dauerhaftem, farbbeständigem Material und bis zu einer Höhe von 0,30 m, bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird bergseitig gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Eine andere Dachneigung in Angleichung an die vorhandene Nachbarbebauung.
Bei aneinander gebauten Gebäuden sind nur gleiche Dachneigungen zulässig, wobei der später Bauende die Dachneigung von dem Gebäude des zuerst Bauenden zu übernehmen hat.
2. Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan eingetragenen Baukörper, wenn die städtebauliche Gesamtsituation gewahrt bleibt.

3. Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigung; zur Anpassung an die Einfriedigung der Nachbargrundstücke.
4. Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgelegten Grundstücksflächen nach der Gebrauchsabnahme der baulichen Anlagen, wenn dies jahreszeitlich und witterungsbedingt erforderlich ist. Eine entsprechende Sicherung der später zu erfolgenden Anpflanzungen ist zu erbringen.
5. Eine andere Anordnung der im Gestaltungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume, wenn damit das Grundkonzept der Bepflanzung nicht in Frage gestellt wird oder eine entsprechende Bepflanzung an anderer Stelle erfolgt.
6. Höhere Drempelwände als 0,60 m bei ein- und zwei-geschossigen Gebäuden
 - a) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden bis zu einer Tiefe von 12,0 m und
 - b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.
7. Für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten und Hauszugänge die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu $\frac{1}{3}$ dieser Fläche, wenn diese Anlagen an anderer Stelle des Baugrundstückes nicht geschaffen werden können. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen eine mind. 3,0 m breite ununterbrochene Grünfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Dieser Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 am 12. Juni 1980 vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den 16. Juni 1980

Schwickel H. Frankefeld
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Reichmann
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom 23. Juni 1980 bis 6. Aug. 1980 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am 14. Juni 1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 8. Aug. 1980



STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Geis

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am _____ vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

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 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 - GY NW, 1979 S. 594 - vom Rat der Stadt am 10. Okt. 1980 als **S a t z u n g** beschlossen worden.

Bielefeld, den 15. Okt. 1980

Münch Gilbert
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Reichmann
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 28. 11. 80

Az. 35.21.11/10 - 7 10 7 Der Regierungspräsident
im Auftrag



Reichmann

001449