

Bebauungsplan

Nr. III / O8 TP2

Bundesbahnlinie Bielefeld / Lage - Oldentruper Straße –
Speckenheide - Potsdamer Straße

Heepen

Satzung

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/o/8 für
das Gebiet "Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage - Oldentruper
Straße - Speckenheide - Potsdamer Straße -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. III/O/8 für
das Gebiet "Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage- Oldentruper
Straße - Speckenheide - Potsdamer Straße" aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen
Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Die Nordecke des Flurstückes 148 (Speckenheide)
die Nordostseite des Flurstückes 148
die Nordostseite des Flurstückes 43
bis zur Südwestecke des Flurstückes 395
die West- und Nordseite des Flurstückes 395
die Nordseite des Flurstückes 166
geradlinig über die Potsdamer Straße
die Nordwestecke des Flurstückes 474
die Ostseite der Potsdamer Straße
in südlicher Richtung bis zur Südostecke
des Flurstückes 496
die Nordseite der Flurstücke 560 und 561
die Ostseite des Flurstückes 561
die Westseite des Flurstückes 500
diagonal über die Oldentruper Straße
die Nordostecke des Flurstückes 578
die Ostseite des Flurstückes 578
die Südseite des Flurstückes 578 bis
zur Nordostecke des Flurstückes 126

die Ostseite der Flurstücke 126, 127, 887
geradlinig über die Gartenstraße, Grasbreite
die Ostseite der Flurstücke 838, 839 und 132
diagonal in südöstlicher Richtung über das
Flurstück 1160, bis zur Nordecke des Flurstückes 278
die Nord- und Ostseite des Flurstückes 278
die Nord- und Ostseite des Flurstückes 818
diagonal über das Flurstück 1034, bis zur
Westecke des Flurstückes 1034, 1160
diagonal über das Flurstück 1034, bis zur
Südecke des Flurstückes 1677
nordöstlich des Flurstückes 161 (DB)
Nordwestseite der Flurstücke 348, 345, 254,
351, 70, 108
die Nordseite des Flurstückes 109
bis zur Nordecke des Flurstückes 109
von der Nordecke des Flurstückes 109
diagonal durch die Flurstücke 109, 341, 427, 422
bis zum Schnittpunkt der geradlinigen Verlängerung
der Westseite des Flurstückes 58 in südlicher Richtung
geradlinig über die Oldentruper Straße
die Westseite des Flurstückes 58
bis zur Südostecke des Flurstückes 56
die Südseite des Flurstückes 56
diagonal über die Straße Speckenheide
bis zur Südecke des Flurstückes 558
die Südseite des Flurstückes 558
die Westseite der Flurstücke 558, 559, 85, 80
368, 367, 364, 557, 278, 277, 276, 370, 371, 372
die Nordseite des Flurstückes 372
in der Verlängerung geradlinig über die Straße
"Speckenheide", bis zur Nordecke des Flurstückes 4
die Westseite der Flurstücke 149 und 148
bis zur Nordecke des Flurstückes 148
zum Ausgangspunkt zurück
Westecke des Flurstückes 273
die Südostecke des Flurstückes 858
die Südost- und Südwestseite des Flurstückes 858
die Südwestseite der Flurstücke 1460, 1474, 1471,
1503, 1468, 348

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

Nutzungsplan, Teilpläne 1 und 2
Gestaltungsplan, Teilpläne 1 und 2
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Begründung und Eigentümerverzeichnis

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 6. 7. 1979 BGBl, I. S. 949 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 - c) die Flächen der Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
2. die Verkehrsflächen
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
4. die Versorgungsflächen
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze
6. die Flächen für Aufschüttungen
7. die Flächen für Gemeinschaftstellplätze
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 (Bauordnungsverordnung) vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1763 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, geändert durch Gesetz vom 15. 7. 1976 und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 (1) 1 Bau/ NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

-Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt-

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1.) Für die im GI-Gebiet zulässigen Maschinenfabriken oder ähnliche Fertigungsverfahren ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, daß von den vorhandenen und in Zukunft geplanten Betriebseinrichtungen erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auftreten.
- 2.) Entlang der Oldentruper Straße - von der Kreuzung Potsdamer Straße bis zur geplanten Ampelkreuzung gegenüber der Straße Speckenheide - und entlang der Potsdamer Straße - von der Kreuzung Oldentruper Straße bis zur Bunzlauer Straße - soll ein 60 m tiefer Streifen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Nutzungsbeschränkung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.
Demnach sind hier nur "nicht wesentliche störende" Gewerbebetriebe zulässig. Die Gebäude sind entlang der beiden vorgenannten Straßen durch diese Stellung als "Schallschutzwand" zu den nördlich und östlich dieser Straßen festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" zu dienen
- 3.) Auch ausnahmsweise sind im "Allgemeinen Wohngebiet" Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4 5, 6 BauNVO nicht zulässig.
- 4.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bauordnungsverordnung sind ausgeschlossen, desgleichen sonstige bauliche Anlagen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen; Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt.
- 5.) Die in § 10 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geforderte Anlage von Spielplätzen ist in der Mindestvorgartenfläche im einzuhaltenden Mindestbereich nicht zugelassen.

* gestrichen u. ergänzt lt. Ratsbeschuß vom 30.5.1970



STADT BIELEFELD

Der Oberbaudirektor
PLANUNGSGAMF

2. 11

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1) Die im Gestaltungsplan eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Dachform, für die Dachneigung und für die Firstrichtung.
- 2) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

Zu A 1 c): - die Flächen der Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

u. A 7: - die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze -

- 1) Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Soweit für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.
- 2) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbannrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

II F) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

- a) alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege;
- b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B gekennzeichneten öffentlichen Wege.

- 1) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), soweit diese im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
- 2) Die im Nutzungs- und Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
- 3) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.
- 4.) Geringfügige Verschiebungen des im Bereich der DB-Gleise festgesetzten öffentlichen Fußweges x - x sind, soweit es die Örtlichkeiten erfordern, möglich.

Zu A 6) - die Flächen für Aufschüttungen -

- 1) Nördlich der Oldentruper Straße sind Grundstücksflächen für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles bis zu 4,0 m Höhe festgesetzt.
Durch diesen Lärmschutzwall soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die Verkehrsimmissionen von der Oldentruper Straße auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zu A 8):- das Anpflanzen von Bäumen -

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen muß sofort nach der Bebauung der Baugrundstücke erfolgen.

Zu A 9): - die Bindungen für Bepflanzungen -

- 1) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,0 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf für den öffentlichen Verkehr die erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden, insbesondere in den Sichtdreiecken an den Straßeneinmündungen.
- 3) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
- 4) Für die östliche Teilfläche des Flurstückes 858, entlang des Meyerbaches ist ein landschaftsgärtnerischer Begleitplan aufzustellen. Diese Flächen sind entsprechend nach Fertigstellung der baulichen Anlagen anzulegen und zu unterhalten.

Zu A 10): -die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

2) Für die Baugrundstücke ist auf oder hinter den Baugrenzen entlang den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke eine Einfriedigung mit Hecken aller Art sowie Holzlatten- oder Plankenzäunen, Maschen- oder Spanndraht und Mauern in den Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Für Grundstücke mit störenden Betrieben oder Lagerplätzen kann eine entsprechende oder weitgehende Einfriedigung verlangt werden.

In den Wohngebieten ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.

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 Geländehöhenunterschiede 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, Bauplatten, Kunststoffplatten, Blechtafeln, Pappbeklebung, Jute, Papierstoff u.ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden.

5) In den Wohngebieten sind

a) Dampfwände über 0,60 m unzulässig,

b) Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet.

Die Dampfwandhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.

6) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird 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 Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1) Abweichungen von der im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke vorgesehenen Anzahl der Hauseinheiten, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- 3) Höhere Dampelwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden

 oberhalb der Erd- bzw. Obergeschosdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens 2/3 der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m.

 Steilhänge Dachneigungen sind unzulässig.

- 4) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhe auf dem Grundstück erforderlich ist, wobei das festgelegte Maß an der höher gelegenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf.
- 5) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 6) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 7) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Sperplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.