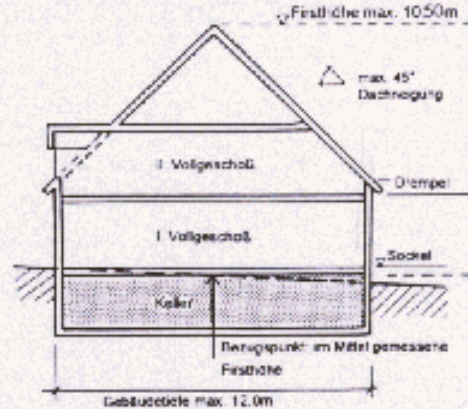
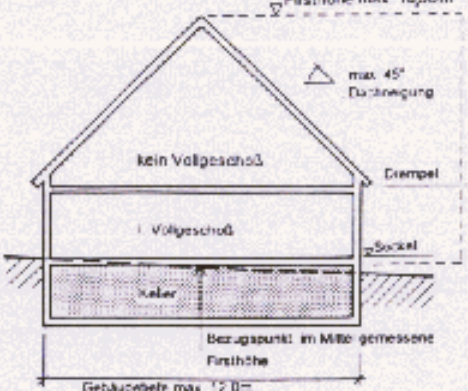
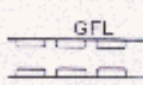
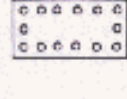
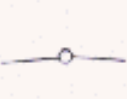
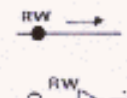
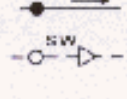
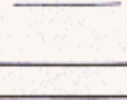


		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		Abgrenzungen
	0.1  0.2 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen eindeutig ergibt -
1		Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 (1) 1 BauGB
	 WR	1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Zulässig sind Wohngebäude. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.
	 WA	1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (4), (5), (6) und (10) BauNVO Allgemein zulässig gem. § 4 (2) BauNVO sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Als Ausnahme gem. § 4 (3) BauNVO sind zulässig: + sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.
 MI	1.3 Mischgebiet gemäß § 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Nach § 1 (16) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf dem Flurstück 754 vorhandenen ländlichen zulässig. Bei allen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind die Orientierungsregeln gem. DIN 18305 Teil 1 für die angrenzenden Baugebiete einzuhalten.	
2		Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
0,4	II	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
		2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO z. B. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
		2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das max. zulässige Maß (z. B. 10,50m) überschreiten. <u>Hinweis:</u> Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse. Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen
FH = 10,50m		 Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen
		 Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit einem Vollgeschoss

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
o E E/D	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hinweis: Festsetzungen zur Gebäudeiefe und -länge siehe Ziffer 11.3. 3.2 überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO Baugrenze
4	Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB
2 WE	max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig
5	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen (siehe hierzu Ziffer 9.3) innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	6.1 <u>Straßengrenzlinie</u>
	6.2 <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>
BW	6.3 <u>Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> Zweckbestimmung: für Anlieger befahrbarer Wohnweg
7	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünfläche
8	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
	<u>Pflanzflächen 1 und 2</u> Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern in Form einer dreieinig gestuften Feldgehölzhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Strauchanteil an der Gehölzpflanzung soll ca. 75%, der Anteil der Bäume ca. 25% betragen. Hierzu sind z.B. folgende Gehölzarten zu verwenden: Straucharten: Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Hornrose (<i>Rosa canina</i>) Hartfistel (<i>Cornus sanguinea</i>) Süßholzwald (<i>Viburnum opulus</i>) Baumarten: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Pflanzqualität: Strauch: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100cm Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150cm <u>Zuordnungsfestsetzungen:</u> <u>Pflanzfläche 1</u> Die festgesetzten Anpflanzungen auf der Pflanzfläche 1 werden als Ausgleichsmaßnahme den auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen der Flurstücke 349, 180, 178 und sowie dem Flurstück 176, alle Gemarkung Ubedissen, zulässigen Eingriffen gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet. <u>Pflanzfläche 2</u> Die festgesetzten Anpflanzungen auf der Pflanzfläche 2 sowie die außerhalb des Plangebietes am Süsslebach durchzuführenden Anpflanzungen werden den auf dem übrigen Grundstücksteilen erstmals zulässigen Eingriffen sowie dem durch die festgesetzte Verkehrsfläche zulässigen Eingriff zugeordnet. <u>Hinweise:</u> Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer ca. 800 m² großen Fläche am Süsslebach durchzuführen. Einzelheiten hierzu sind in einem Vertrag zu regeln. Die herrens bebauten bzw. die von der Satzung über die Grenzen des in Zusammenhang bebauten Ortes als "Dingerdassers Heide" vom 21.09.1981 erfassten Bauflächen sind von der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.
9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger

10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
	10.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zur Abgrenzung des Baugebietes nach außen eine geschnittene Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,2m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. 10.2 <u>Einzugrühende und gärtnerisch anzulegende Flächen</u> Für das Baugebiet gilt, daß ein Flächenanteil von 25% der Baugrundstücke (einschließlich der Vorgartenflächen sowie Flächen nach der Ziffer 7.1) einzugrühende oder gärtnerisch anzulegen sowie mit Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen ist. Hierbei soll der Anteil an heimischen und standortgerechten Gehölzarten 50 % betragen. 10.3 <u>Vorgärten</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Seilinie gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird. 10.4 <u>Anzupflanzende Bäume</u> Für alle Baugebiete gilt, daß je eingetragene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Arten der Pflanzliste unter Punkt 9) als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 10 cm anzupflanzen ist. Mindestens ist jedoch ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen.
11	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 61 BauO NW (Örtliche Bauvorschriften)
SD 38° - 45° WD 38° - 45° GD min. 20°	<u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> 11.1 <u>Dachformen und Dachneigungen</u> Symmetrisches Satteldach, Neigung 38°-45° Walmdach: Neigung 38°-45° Geneigtes Dach, Neigung mindestens 20° 11.2 <u>Gebäudetiefe und Gebäudelänge in den WR-Gebieten</u> In den WR-Gebieten darf die Gebäudetiefe der Wohngebäude max. 12m - gemessen rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen. Die horizontale Ausdehnung der Wohngebäude darf parallel zur Hauptfirstrichtung max. 18 m betragen. 11.3 <u>Gestaltung von Doppelhäusern</u> Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen. 11.4 <u>Einfriedungen</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartentiefe sind Hecken, bepflanzte Zaune und Holzzaune bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,80 m zulässig. 11.5 <u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zulässig. Sie müssen den öffentlichen Verkehrsflächen der Bürgerhäuser halbe zugewandt sein. Werbeanlagen sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengestaltung zu integrieren. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und mit Signalfarben oder Farben von Lichtsignalanlagen sind ausgeschlossen.
12	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld</u> Hinweis: Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tongeschichten, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsfälle der Wirklinge in unverändertem Zustand zu erhalten.
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
     	<u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u> Vorhandene Parzellengrenze Bemaßung: z.B. 3 m Vorhandener Regenwasserkanal geplanter Regenwasserkanal Vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal Vorschläge für: Bebauung mit geneigtem Dach Garagen/Carport/Stellplätze Vorschlag für Baumstandort Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, z.B. durch Bäume, Zufahrten, Hecken Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 476);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 699) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2681)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 665), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV. NW S. 458).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 5 (4) - (13) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218) als solche geahndet werden.

Die Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am **22.02.96** gem. § 2 (1) Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan (BauGB) beschließen, den Entwurfplan aufzustellen.

Die Planfestlegung wurde gem. § 2 (1) Satz 1 § 2 (1) Satz 2 BauGB - nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien durchgeführt.

Befried: **01. JULI 1998**

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A. *[Signature]*



Stand der Kartengrundlage: 30.07.1997

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen nach § 2 (1) Satz 1 BauGB, die im Planfeststellungsbeschluss vom 18.12.1996 in der 2. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gegenüber dem Entwurfplan:

Befried:

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Vermessungs- und Katasteramt
i. A.

Entwurf und Aufbereitung dieses Planes erfolgte durch:

Endertweit & Partner GmbH, Bielefeld unter fachlicher Begleitung des Planungsausschusses der Stadt Bielefeld.

Befried: **01. JULI 1998**

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A. *[Signature]*



Dieser Bebauungsplan (Bebauungsplan) Änderung gem. § 2 (1) Satz 1 § 2 (1) Satz 2 BauGB ist vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Befried:

Vorsitzender:

Schriftführer:

Dieser Plan hat nach dem Inhalt des Textes und der Begründung gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Die Öffnung wurde am _____ öffentlich bekanntgegeben.

Befried:

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A.

In diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplans sind gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Befried:

Vorsitzender:

Schriftführer:

Dieser Plan hat nach dem Änderungswortlaut nach § 2 (1) Satz 1 BauGB als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Die Öffnung wurde am _____ öffentlich bekanntgegeben.

Befried:

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A.

In diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplans sind gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Befried: **27.07.1998**

[Signature]



Schriftführer:

Dieser Plan gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB ist als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Befried:

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A.

In diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplans sind gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB als Entwurf in der 2. gültigen Fassung.

Befried: **26.08.1998**

[Signature]



Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsausschuss
i. A.

GEBIET

ÖSTLICH DER STRASSE „DINGERDISSER HEIDE“;
SÜDLICH DER STEINHEIMER STRASSE;
GRENZE 5 m ÖSTLICH DER FLURSTÜCKE 349 UND 934;
SÜDLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 794

GEMARKUNG Ubbodissen

FLUR 3

RAHMENKARTE 7562 S u. N

MASSTAB NORDEN

M = 1 : 500

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

NUTZUNGSPLAN
ORIENTIERUNGSPLAN
ANSATZ DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

BEIGEFÜGT SIND DEM BEBAUUNGSPLAN:

BEGRÜNDUNG
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
BESTANDSPLAN
FLACHEN-ANZEIGUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNGSBESCHLUSS

PLANVERFASSER:

ENDERWEIT UND PARTNER
INSTITUT FÜR PLANUNG UND
PROJEKTMANAGEMENT GMBH
MÜHLENSTRASSE 51
33607 BIELEFELD

SATZUNGSFASSUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNG
HINWEISE

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

 **STADT BIELEFELD**
STADTBEZIRK STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Ub 7
"STEINHEIMER STRASSE"

1. Ausfertigung

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5 000

