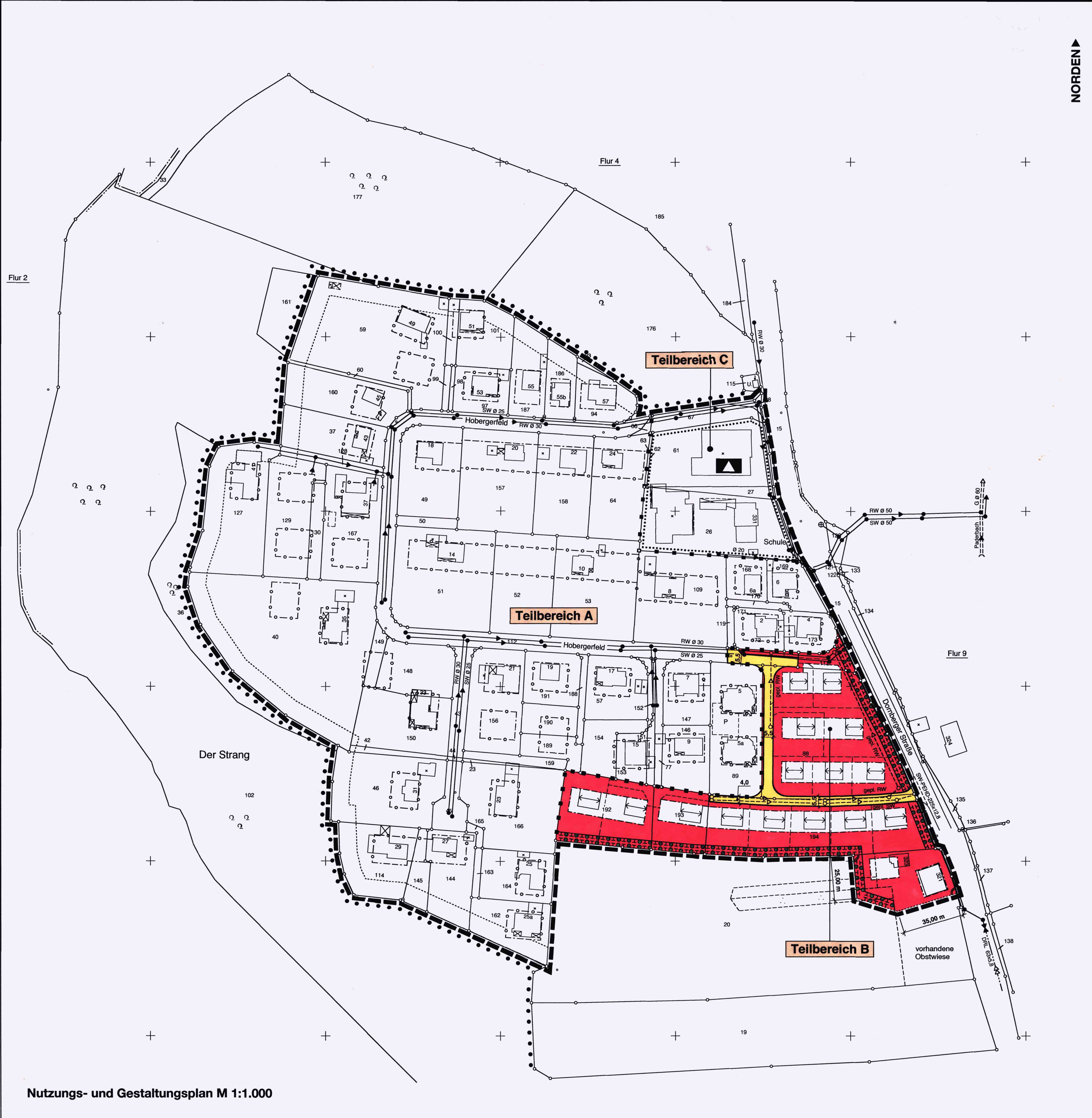


Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Der Katasternachweis wurde in Teilbereichen digitalisiert. Bielefeld, *den 5.2.97*	Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Bielefeld, *den 5.2.97*	Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch: Alfred Kelber, Dipl.-Ing. Architekt Voltmannstr. 38, 33619 Bielefeld Bielefeld, 19. FEB. 1997 Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt i. A.	Die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 34 (5) BauGB über das Satzungsverfahren informiert worden. Ihnen wurde in der Zeit vom *06.08.96* bis *09.09.96* Gelgenheit zur Stellungnahme gegeben. Bielefeld, 19. FEB. 1997 Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt i. A.	Die Satzung gem. § 34 (4) BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnG und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW ist vom Rat der Stadt am *30.01.1997* beschlossen worden. Bielefeld, 24 FEB 1997 Oberbürgermeisterin Schriftführer/in	Die Satzung wurde gem. § 34 (5) i.V.m. § 22 (3) BauGB am *13.3.97* angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom *6.5.97* Detmold, *6.5.97* AZ.: *35.22.40-1* Bezirksregierung Detmold i.A.	Die Satzung ist gem. § 34 (5) i.V.m. § 22 (3) und § 12 BauGB ab *16.06.97* zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am *16.06.97* ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, 18. JUNI 1997 Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt i. A.

Bestandteile dieser Satzung sind:

Nutzungs- und Gestaltungsplan

Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

Festsetzungen für den Teilbereich A (vorhandene Bebauung) und den Teilbereich B (neue Bebauung)

Zusätzliche Festsetzungen für den Teilbereich B (neue Bebauung)

Festsetzungen für den Teilbereich C (Grundschule Hoberge-Uerentrup)

Dieser Satzung sind beigefügt :

Sonstige Darstellungen und Hinweise

Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I S.1189);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987, (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6.8.1993 (BGBl I S. 1458)

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV. NW. S 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil der Satzung.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NW in die Satzung aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gem. § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

1. Abgrenzungen

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnG

1.2 Abgrenzung des Teilbereiches A (vorhandene Bebauung) vom Teilbereich B (neue Bebauung) und vom Teilbereich C (Grundschule Hoberge-Uerentrup)

Festsetzungen für den Teilbereich A (vorhandene Bebauung) und den Teilbereich B (neue Bebauung)

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Für die Teilbereiche A und B wird reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Für die Teilbereiche A und B wird ein Vollgeschoß gem. §§ 16 und 20 BauNVO festgesetzt.

3.2 Für die Teilbereiche A und B der Satzung wird die Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

4. Bauweise sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.1 Für die Teilbereiche A und B wird offene Bauweise gem. § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt.

4.2 Für die Teilbereiche A und B sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

4.3 —·——·— Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4.4 -o—o—o– Baugrenze gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (6) BauNVO, die ausnahmsweise überschritten werden darf.

Voraussetzung für die ausnahmsweisen Überschreitung dieser Baugrenze ist, daß die überbaute Grundfläche (GR) außerhalb dieser Baugrenze max. 30 qm beträgt. Die ausnahmsweise Überschreitung dieser Baugrenze darf ausschließlich in dem Bereich erfolgen, der an diese Baugrenze anschließt. Die Tiefe der Überschreitung wird auf 5,0 m begrenzt.

5. Flächen von Nebenanlagen sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB

5.1 .... In einem Abstand von weniger als 10 m zu den angrenzenden Waldparzellen sind Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Für die Teilbereiche A und B sind je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.

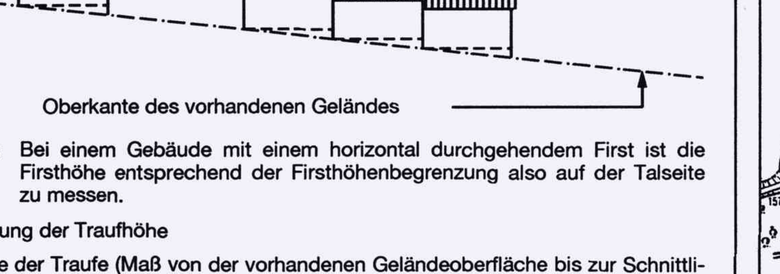
Hinweis: Hierzu siehe auch unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" Punkt 2 "Bestandschutz für vorhandene Gebäude"

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NW

7.1 Firsthöhenbegrenzung

Die Firsthöhe darf an keinem Punkt des Firstes das Maß von 9,50 m überschreiten.

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände zu messen.



Hinweis: Bei einem Gebäude mit einem horizontal durchgehendem First ist die Firsthöhe entsprechend der Firsthöhenbegrenzung also auf der Talseite zu messen.

7.2 Begrenzung der Traufhöhe

Die Höhe der Traufe (Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf in keinem Punkt das Maß von 4,00 m überschreiten. Sie ist an der Talseite zu messen.

7.3 Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in der Gestaltung und in den Materialien der Außenwand- und Dachflächen an das vorhandene Gebäude anzupassen.

Zusätzliche Festsetzungen für den Teilbereich B (neue Bebauung)

8. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis: Hierzu siehe auch unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise" Punkt 4 "Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen"

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 20 und 25a BauGB

9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB (Ausgleichsflächen)

Gem. § 8a BNatSchG ist dem zu erwartenden Eingriff durch den Bau der öffentlichen Straße auf dem Flurstück 194 und dem Fehlbedarf auf den Flurstücken 192, 193, und 194, für die reines Wohngebiet festgesetzt ist, die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 88 zugeordnet.
Für die durch den Bau der Wohnhäuser zu erwartenden Eingriffe auf den Flurstücken 192, 193 194 und 20 sind die festgesetzten Ausgleichsflächen auf den jeweiligen Flurstücken selbst getroffen worden.

Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahmen werden erst im Zusammenhang mit der Realisierung der durch die Festsetzungen zu erwartenden Eingriffe erforderlich.

9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 25a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Sträucher entsprechend der nachfolgend aufgeführten Listen in Form einer dreireihigen freiwachsenden Hecke zu pflanzen. Auf jeweils 100 qm Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens ein Baum der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen.

Liste für anzupflanzende Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang zu pflanzen.

Liste für anzupflanzende Sträucher:

Schlehen	Prunus spinosa
Hundsrosen	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Haselnuß	Corylus avellana

Die Sträucher sind als dreireihige, freiwachsende Hecke mindestens in der Qualität Strauch 2 x verpflanzt, Höhe = 60 bis 100 cm im Pflanzverband von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer als symmetrische Satteldächer (Giebeldächer und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 32 bis 38°.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

⟷ Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.

Dachgauben und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

Festsetzungen für den Teilbereich C (Grundschule Hoberge-Uerentrup)

11. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

Grundschule Hoberge-Uerentrup

Sonstige Darstellungen und Hinweise

1. Waldrand

Flurstücksgrenze der den Satzungsbereich umgebenden Waldparzellen

2. Bestandschutz für vorhandene Gebäude

Aus dem Eigentumsbegriff nach Artikel 14 Grundgesetz abgeleitet, beinhaltet der Bestandsschutz den Schutz eines rechtmäßig errichteten Gebäudes gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen (BGH, NVwZ 1986, 245).

3. Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

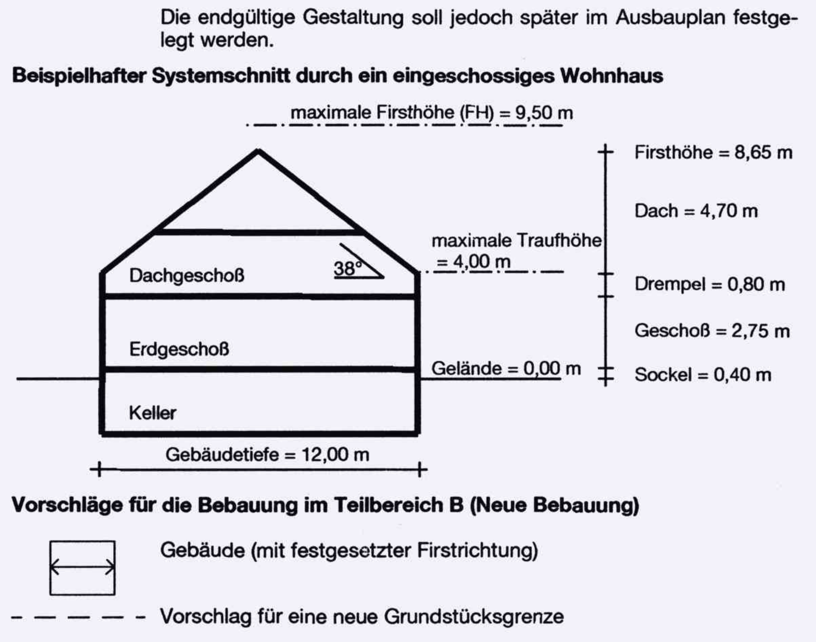
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325 und 326) gekennzeichnet werden.

Die endgültige Gestaltung soll jedoch später im Ausbauplan festgelegt werden.

5. Beispielhafter Systemschnitt durch ein eingeschossiges Wohnhaus



6. Vorschläge für die Bebauung im Teilbereich B (Neue Bebauung)

Gebäude (mit festgesetzter Firstrichtung)

– – – – – Vorschlag für eine neue Grundstücksgrenze

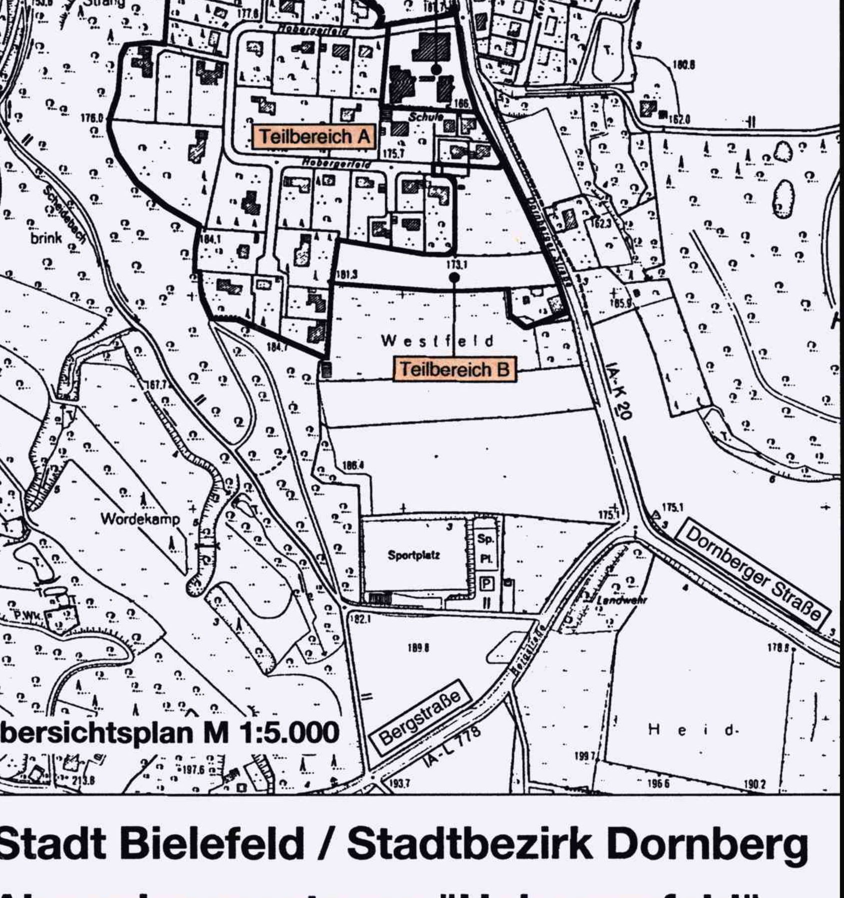
7. Entwässerung

SW Ø 25 Vorhandener Schmutzwasserkanal mit Angabe des Durchmessers

RW Ø 30 Vorhandener Regenwasserkanal mit Angabe des Durchmessers

gepl. SW Geplanter Schmutzwasserkanal

gepl.RW Geplanter Regenwasserkanal



Stadt Bielefeld / Stadtbezirk Dornberg

Abrundungssatzung "Hobergerfeld"

Gemarkung Hoberge-Uerentrup, Flur 3

1 . Ausfertigung *stz017* 17.1.1997