ad / 0 6.4

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/ O 6.4 „AM VOLLBRUCH„ NEUAUFSTELLUNG

A=NUTZUNGSPLAN

GEBIET:
HEINRICH-HEINE-STRASSE, AM VOLLBRUCH, POTSDAMER STRASSE, SÜDL. PLANGEBIETSGRENZE CA.160 m NÖRDL. DER FRIEDRICH-HAGEMANN-STRASSE, ZOBTENSTRASSE, ÖSTL. BEGRENZUNG DES GRÜNZUGES „BADERBACHTAL"

.AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : OLDENTRUP

FLUR : 4

RAHMENKARTE : 7164 N 7264N

M= 1 : 1000

N

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :

A NUTZUNGSPLAN

~~B GESTALTUNGSPLAN~~

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:

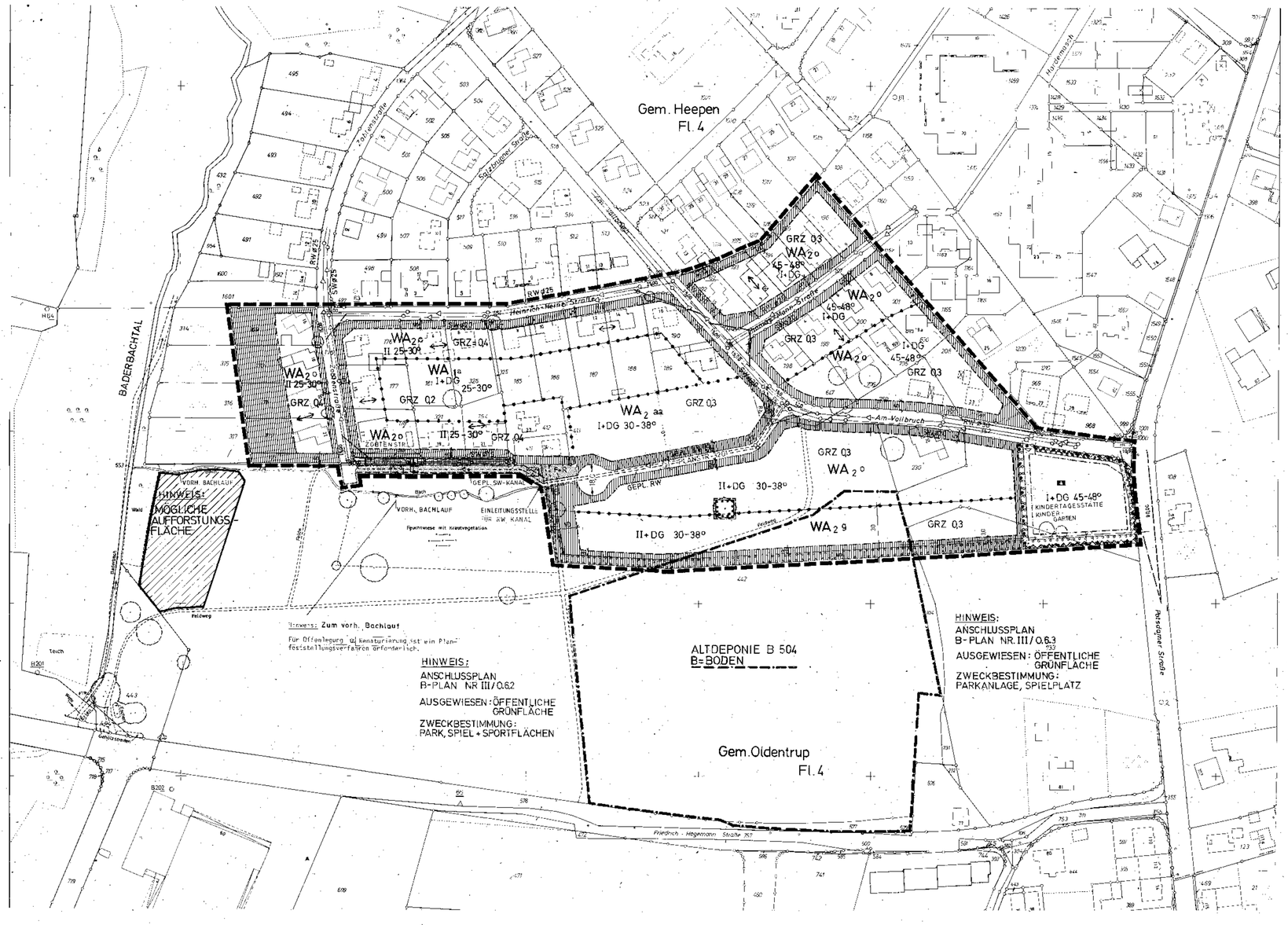
E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

F BEGRÜNDUNG

N 7164 S	N 7264 S
N S	N S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d.25.09.1990 PLANUNGSAMT, 6133



C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt Seite 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. 1984 S. 803).

Hinweis:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

0 Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB,

o.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

o.2 Planaufhebung
Durch diesen Bebauungsplan Nr. III/O 6.4 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/O 6.2 und III/O 6.3 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 6.4 erfaßt werden.

o.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten und Fließrichtung

1 Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) genannten Nutzungen und unter Abs. 3 Nr 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten Ausnahmen unzulässig.

WA2 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr 1-5 BauNVO (s. o.) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB in Vb. mit §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

0.2
0.3 GRZ Zulässige Grundflächenzahl
0.4

Eine Verrechnung von Grundflächenzahlen über die Nutzungsgrenzen hinaus ist nicht zulässig.

2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - VG -
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

I+DG ein Vollgeschoß und ein Vollgeschoß im Dachraum
II+DG zwei Vollgeschosse und ein Vollgeschoß im Dachraum
II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Vollgeschosse im Dachraum und Untergeschoß unzulässig

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen und geschlossenen Bauweise sind im WA1 Gebiet nur freistehende Gebäude zulässig, deren Grundfläche nicht größer sein darf als 140 m².
Die freistehenden Gebäude in dem WA1 Gebiet dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten. (Gem § 9 (1) Nr. 1 BauGB iV. mit § 4 (4) BauNVO)
a a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind nur Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,00 m zulässig.

3.2 Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) 2 BauGB
Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten/Kindertagesstätte
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in Baukörper des Kindergartens/Kindertagesstätte Nebenräume wie WCs, Waschräume, Garderoben, Abstellräume, Flure und Büros zur Potsdamer Str. hin und die Gruppenräume für Kinder von der Potsdamer Str. abgewandt anzuordnen.

5 Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche
F+R Fuß + Radweg

5.2 private Verkehrsfläche

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Sichtdreiecke
Überschaubare Fläche 0,80 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen (einschl. Einfriedigungen) freizuhalten.
Einfriedigung(Zu- und Abfahrten sowie Aus- und Eingänge ausgeschlossen

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Post, Stadtwerke, Stadt Bielefeld)

7 Öffentliche Grünfläche
gem. § 9 (1) 15 BauGB

mit Zweckbestimmung Parkanlage

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen:
Anteilig der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahme

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenfläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierzu ungeeignet sind. Carports (überdachte Stellplätze) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen errichtet werden. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Beidseitig der Planstraße 3201 sind Stellplätze in den Vorgartenflächen - auch ausnahmsweise - nicht zugelassen. Bis auf die Zufahrten sind die Vorgartenflächen als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sowie mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

privat Pflanzstreifen
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (einzelne Obstbäume, in deutlich untergeordneter Anzahl, sind möglich).

Gemeinbedarf Entlang der südlichen Bebauungsplangebietsgrenze ist auf der 5,0 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Wallhecke anzupflanzen.

Hinweis:
Die Wallhecke ist im Zuge der Bebauung durch entsprechende Auflagen im Bauschein zu realisieren.

Flächen mit Umgrenzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
gem. § (1) 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

vorhandener Baum - ggf. Baumschutzsatzung beachten -

9 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
In Verbindung mit § 81 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

25-30° geneigte Dächer, Dachneigungen 25 - 30°
30-38° 30 - 38°
45-48° 45 - 48°

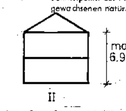
An die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden folgende Anforderungen gestellt:

Dachaufbauten und -einschnitte, Länge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge, Abstand von der Traufe mind. 1,00 m, Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m, Drempelhöhe max. 0,60 m.

Höhen baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut.
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.



Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind Einfriedigungen aller Art bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig (siehe hierzu auch 5.4 Freihaltung von Sichtdreiecken).
Im Begegnungsverkehr von Lieferfahrzeugen und Personenkraftwagen zu gewährleisten, sind an der Planstraße 3201 auf Einfriedigungen der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gem. § 9 (6) BauGB

Natur- und Bodendenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis:
"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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Hinweis:

Mit der Waldumwandlung im Bereich des Bebauungsplanes darf erst begonnen werden, wenn
1) die Ersatzaufforstung durchgeführt worden ist
oder
2) für die Ersatzaufforstung ein Verfahren nach § 41 Landesforstgesetz NW rechtskräftig abgeschlossen ist und für die Maßnahme eine unwiderrufliche Duldungserklärung der Grundstückseigentümer vorliegt.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Hinweise:

Schmutzwasserkanal SW — vorhandener Kanal — geplanter Kanal

Regenwasserkanal RW — vorhandener Kanal — geplanter Kanal

Übersicht über Flächen in ha:
ca.1,1282 ha Öffentl. Grünfläche
ca.5,454 ha Allgemeines Wohngebiet
ca.0,693 ha Öffentliche Verkehrsfläche
ca.0,031 ha private Verkehrsfläche
ca.0,380 ha Gemeinbedarfsfläche
ca.8,620 ha Gesamtgröße des Plangebietes

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 (1)/§ 2 (1)+(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern.
Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1/§ 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.02.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt/nicht durchgeführt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch den Planungsamt der Stadt Bielefeld/
unter Fachaufsicht des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Diese (r) Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)/ §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.
Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/Offenlegungsplan - ist gemäß § 1a/ §§ 1a, 13 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Gemäß § 11 (3) BauGB wurde das Anzeigeverfahren durchgeführt.
Lt. Verfügung von _____ wird die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.

Detmold,

Der Regierungspräsident
i.A.

Az.:

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan/Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

BEBAUUNGSPLAN
NR. III/O 6.4
„AM VOLLBRUCH„
NEUAUFSTELLUNG

NUTZUNGSPLAN

AZ: 3-06-4 Nu 0000