

OFFENLEGUNGSPLAN

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. I/U2b-1
-ÖSTLICHE SPEKSELHEIDE-

FÜR DAS GEBIET GÜTERSLOHER STRASSE (B61),
LINDENSTRASSE, FOHRENSTRASSE, ZEDERNSTRASSE.

GEMARKUNG UMMELN FLUR 37

1. AUSFERTIGUNG M.1:1000

NUR 1.ÄNDERUNG

GESTALTUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Nutzungsplan und einem Gestaltungsplan mit zugeordneten Texten. Außerdem gehören zu diesem Plan eine Begründung sowie ein Eigentümerverzeichnis.

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 1.ÄNDERUNG

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 - BBG I, S. 2258, 3617 - zuletzt geändert durch Artikel 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 - BGBl. I, S. 258 -.

Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1783), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2685).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984, S. 419, berichtigt Seite 5321), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. 1984, S. 803).

Hinweis: Soweit bei der Festsetzung von Bauelementen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zuwendungen gegen die gemäß § 81 (4) BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) 2. Hf. 14 BauONW und können gemäß § 79 (3) BauONW als solche geahndet werden.

FESTSETZUNGEN:

Öffentliche Verkehrsflächen (für Anlieger befahrbare Wohnwege); diese Verkehrsfläche ist in der Oberflächenstruktur bzw. in der Farbe von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abzuheben.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Außere Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen

Gebäude mit Flachdach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist in ihrer Richtung verbindlich

Gebäude mit geneigtem Dach für Hauptbaukörper; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist in ihrer Richtung verbindlich

ABGRENZUNG DER 1.ÄNDERUNG

In den mit F bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer mit einer Giebelhöhe von 0,50 - 0,70 m zulässig. Als Ausnahme ist eine teilweise Anhöhe als Pulldach bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem zul. Gesims zulässig.

In den mit S bezeichneten Gebieten sind nur Satteldächer mit dunklen Eindeckungsmaterialien zulässig. Drennpelt bis zu einer Höhe von 0,80 m i. M. zulässig, gemessen in der Ebene der Außenwand von Oberseite Rohdecke bis Oberseite Sparren.

Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, sowie der Stellung der baulichen Anlage kann zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.

Großflächige knallige Farben, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Wohngebietes stören, sind anzujählig; helle Farben müssen an den Baukörpern überwiegen.

Pflanzgebiet, anzupflanzende und zu erhaltende Baumgruppen gem. § 9 (1) 15 BBauG i. M. Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf ist diese entsprechende Eintragung nur als Hinweis zu betrachten.

Verhandene und zu erhaltende Bäume, Sträucher und Baumgruppen gem. § 9 (1) 15 BBauG i. M.

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 16 BBauG i. M.

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie (bzw. Baulinie) gelegene Grundstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie (bzw. Baulinie) kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorschlag für die Bebauung:

Flach 1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig

Satteldach 1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig

FESTSETZUNGEN
Einfriedigungen
Als Grundstücksentfriedung ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksrändern zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugängen eine lebende Hecke, ggf. mit Spindelzaun, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Bäume und Baumgruppen auf privaten Grundstücksflächen als Hinweis.
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksgrenze
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Einteilung in Gehweg, Fahrbahn u. dgl. nur als Hinweis

I/U2b-1
1. Änderung
Gestaltungsplan

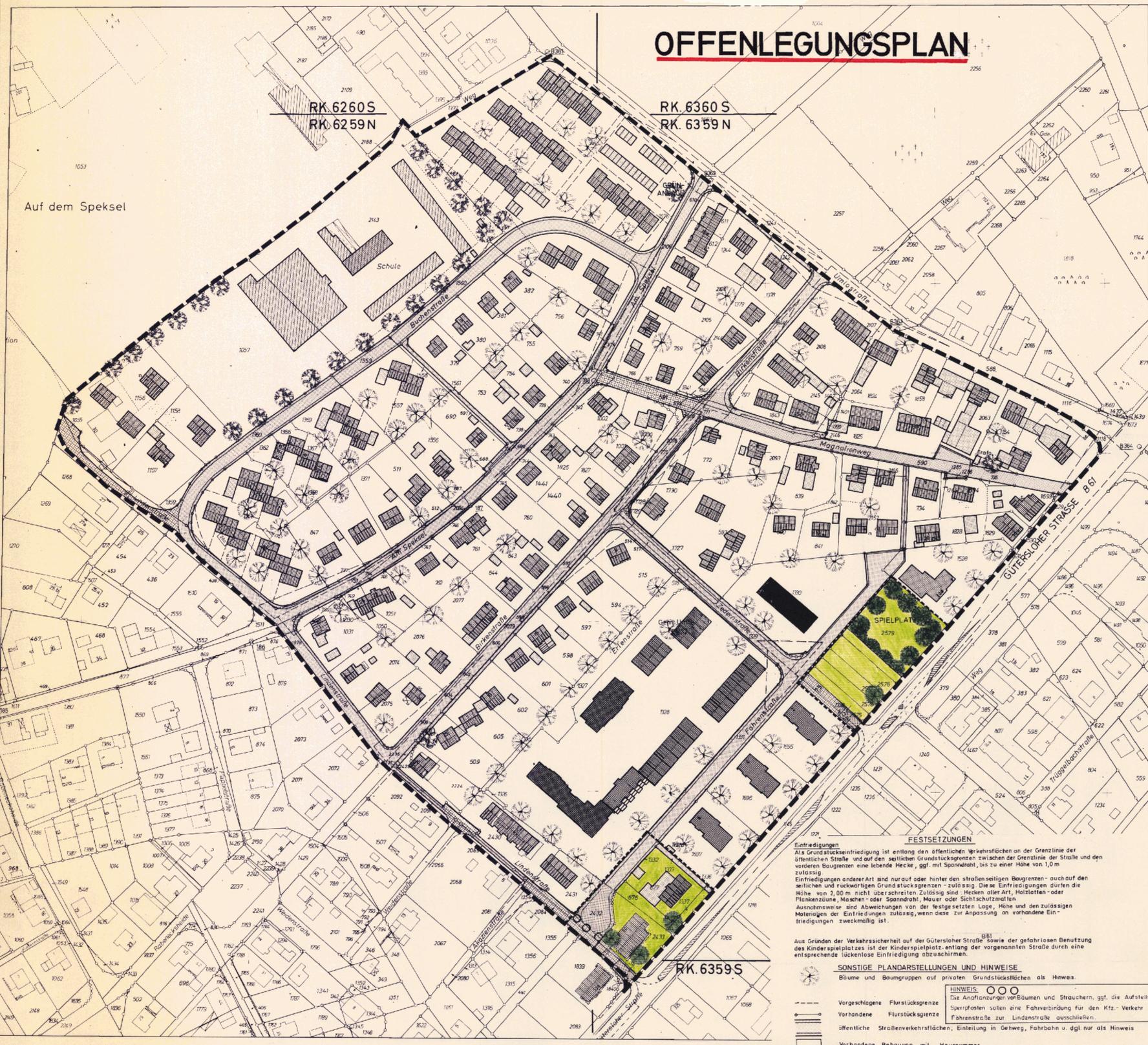


Table with 10 columns containing administrative details, dates, signatures, and official stamps related to the planning process.