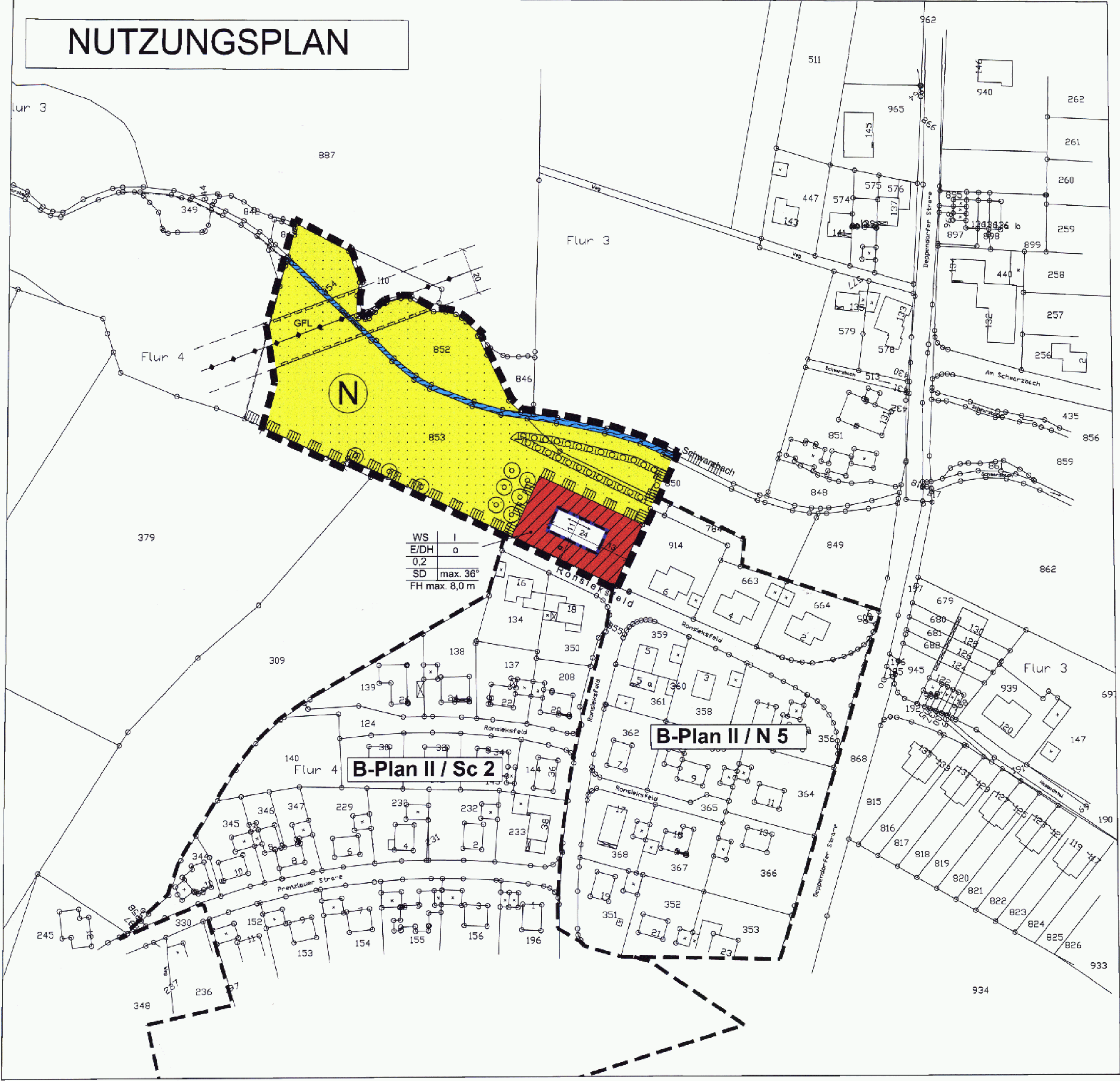
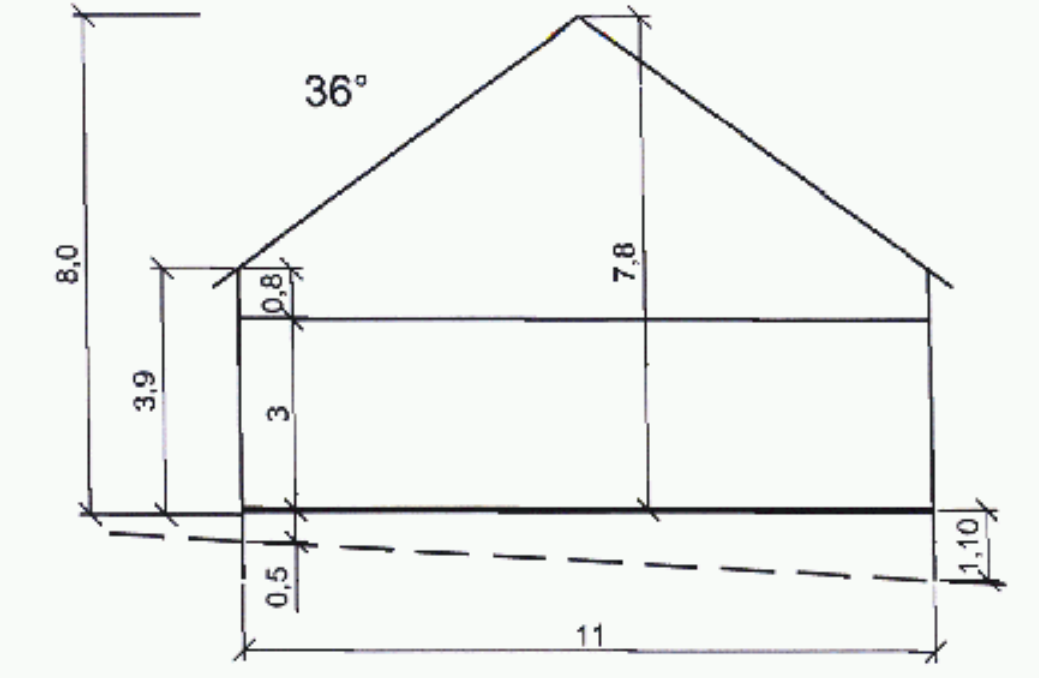


NUTZUNGSPLAN



Hinweis:  
Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

Beispielhafter Systemquerschnitt durch ein Gebäude mit einem Vollgeschoss:



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) BauGB

3.1. Bauweise gem. § 22 BauNVO

offene Bauweise

zulässig ist ein Einzel- oder Doppelhaus

3.2. überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauGB

Baugrenze

3.3. Stellung baulicher Anlagen

Gebäudeängsachse, gleichzeitig Hauptfrischrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

3.4. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

Hausform / Bauweise

Grundflächenzahl / Dachneigung

Dachform / Firsthöhe

4. Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB

Im Kleinsiedlungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenfläche (s. Ziff. 10.1.1.) zulässig.

5. Flächen für die Ver- und Entsorgung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 13 und 21 BauGB

5.1. Vorhandene 10.000 Volt Elektro-Versorgungsleitung mit Schutzstreifen in einer Gesamtbreite von 20 m.

Im Bereich des Schutzstreifens der 10.000 Volt Elektro-Versorgungsleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH dürfen nur Sträucher oder sonstige Anpflanzungen vorgenommen werden, deren maximale Höhe 3,00 m nicht überschreitet.

5.2. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

vorhandenes Fließgewässer - Schwarzbach -

7. Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsfläche

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

9.1. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2. anzupflanzender Einzelbaum

Für durchzuführende Einzelmaßnahmen ist der Landschaftspflegerische Begleitplan "Bewertung des Änderungsbereiches des B-Planes Nr. II / N 5 aus landschaftsökologischer Sicht und Ermittlung des Kompensationsbereiches" verbindlich.

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

10.1. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

10.1.1. Vorgärten

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich).

Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,00 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40 % der Vorgartenfläche befestigt wird.

Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),

- 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, 479),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 295), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439),

- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, wird der § 2 der BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB, i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / N 5 - "Niederdornberg-Deppendorf".

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

Kleinsiedlungsgebiet - WS - gem. § 2 BauNVO

Zulässig sind gem. § 2 (2) BauNVO

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgrätzen,

- landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Nach § 1 (5) BauNVO sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen,

- Tankstellen und

- nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16, 17 und 19 BauNVO

zulässige Grundflächenzahl

2.2. Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gem. § 16 und 20 (1) BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3. Höhe bauliche Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes das max. zulässige Maß von 8,0 m überschreiten.

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der ausgebauten Straße Ronsieksfeld.

SD

max. 36°

10.1.2. Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzungen innerhalb der Vorgartentiefe sind Hecken und bepflanzte Zäune bis zu einer ständseitigen Höhe von 0,70 m zulässig.

10.1.3. Wege-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen  
Für notwendige Zufahrtsflächen und Stellplätze sind kleinteilige Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden.

10.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.2.1. Dachformen  
Zulässig sind Satteldächer.

10.2.2. Dachneigung und Dacheindeckung  
max. zulässige Dachneigung

Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig.

Dächer von Doppelhäusern und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachplatten in rot oder rotbraun zu verwenden. Matte, graue Metalleindeckungen (wie z.B. Titanzinkblech) sind zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

10.2.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen enthalten bleibt.

10.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -

10.3.1. Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandflächen max. 0,50 m und teilweise max. 1,10 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

10.3.2. Drempeilhöhe  
Die Drempeilhöhe darf an der traufseitigen Außenwandfläche max. 0,80 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zu Oberkante der Dachhaut.

10.3.3. Material, Farb- und Formgebung  
Ein Doppelhaus ist in Bezug auf Material und Farbe der Wände und Dächer einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen - z.B. Garagen oder Carports - sind gestalterisch auf die zugehörigen Hauptgebäude abzustimmen.

Glänzende Materialien - wie z.B. keramische Fliesen oder stark reflektierende Fassadenputze/Baumaterialien - sind als Oberflächenmaterial unzulässig.

Greile Farböne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig.

10.4. Werbeanlagen  
Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet sind Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 qm unterhalb der Oberkante der Erdgeschossfenster oder parallel zu den Hauseingangstüren - begrenzt durch die Höhe der Haustüren - zulässig.

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

Naturerschutgebiet

Natur-, Boden und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Hinweis  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/520259, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Bemaßung

GEBIET  
RONSIEKSFELD  
SCHWARZBACH

GEMARKUNG  
NIEDERDORNBERG-DEPPENDORF

FLUR 3  
RAHMENKARTE 6370 N

MASSTAB  
M = 1 : 1.000

NORDEN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:  
NUTZUNGSPLAN  
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE  
EINZELMASSNAHMEN GEMÄSS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN

BEIGEFÜGT IST DEM BEBAUUNGSPLAN:  
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT  
BEGRIFFLICHE  
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

STAND DES VERFAHRENS:  
Satzung

PLANVERFASSER:  
Enderweit & Partner

Institut für Planung und Projektmanagement GmbH  
Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Tel. 0521.96662-0 \* Fax 0521.96662-22

AUSFERTIGUNG  
ENTWURF

STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK DORNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. II / N 5  
- 1. ÄNDERUNG -  
SATZUNG 2002

NUTZUNGSPLAN

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 5000