STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK STIEGHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/17.01
3. ÄNDERUNG

GEBIET: AM KÄMPCHEN, OSNINGSTRASSE, HAFERLOH
(GRUNDSTÜCK OSNINGSTRASSE 40)

.AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : BIELEFELD
FLUR : 61
RAHMENKARTE : 66 N
M= 1 : 500

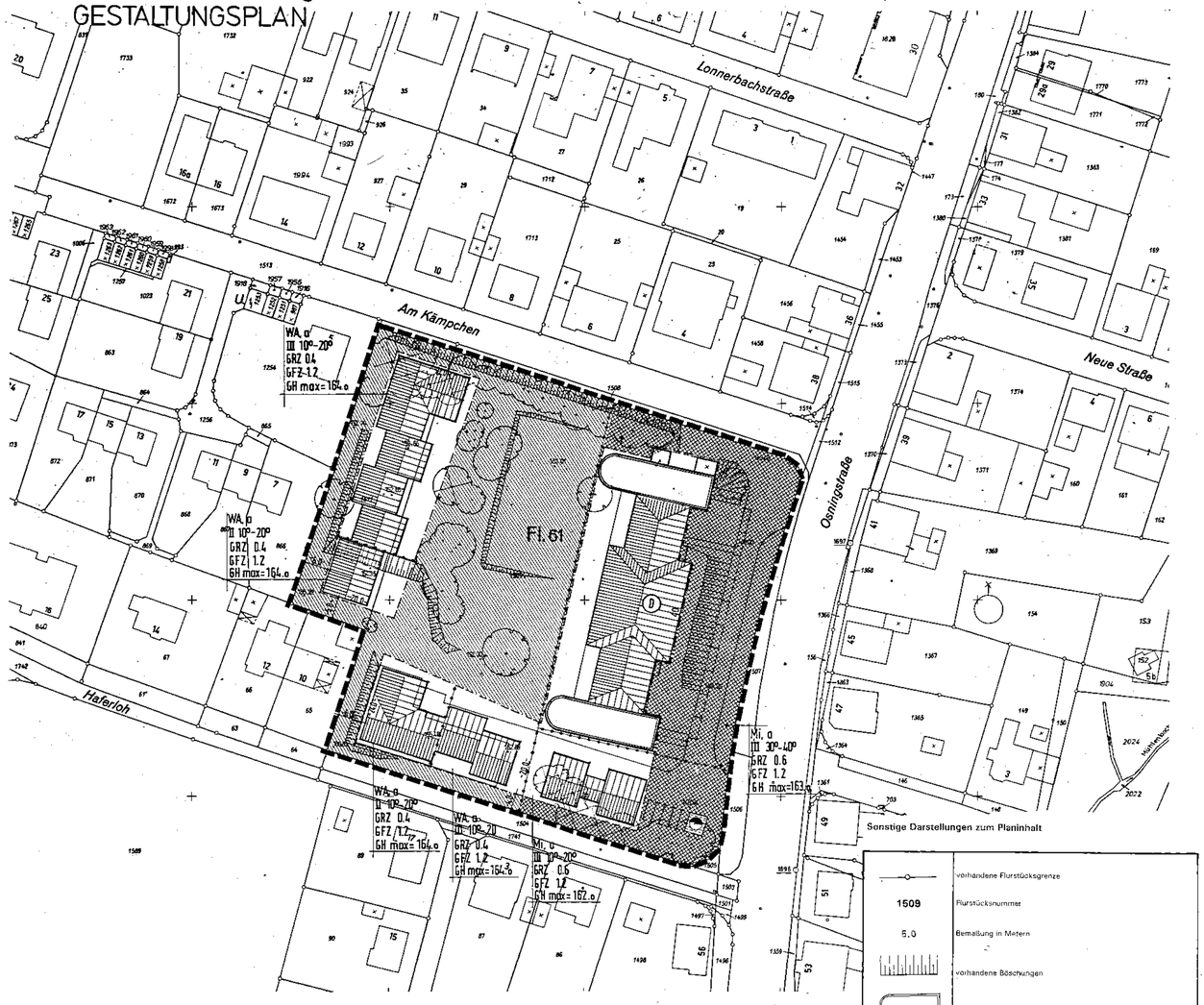
N

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :
- NUTZUNGSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN :
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- BEGRÜNDUNG

BIELEFELD, MAI 1996 PLANUNGSAMT, 61.21

NUTZUNGSPLAN zugleich GESTALTUNGSPLAN



Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

	vorhandene Flurstücksgrenze
1509	Flurstücksnummer
5,0	Bemaßung in Metern
	vorhandene Böschungen
	vorhandenes Gebäude mit Flachdach
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	geplantes Gebäude mit eingetragener Hauptfirstrichtung
	Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen
	überplanter Baum

II. Text zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/14.01

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.03.1993 (BGBl. I S. 1455);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622);

§ 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. Juli 1994 (GV. NW. S. 666)

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO soweit sie nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben.
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete - WA - gemäß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
MI	Mischgebiete - MI - gemäß § 6 BauNVO Unzulässig sind nach § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 6 (2) BauNVO Ziffer 6: Gartenbaubetriebe Ziffer 7: Tankstellen Ziffer 8: Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) sind nach § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
II, III	2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 - 1,2	2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl - GRZ, GFZ - gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO Baugebiet GRZ GFZ Allgemeine Wohngebiete - WA - 0,4 1,2 Mischgebiete - MI - 0,6 1,2
GH = ... üNN	2.3 Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe über NN in Metern Bezugspunkt ist die Höhe des Firstes
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
a	Bauweise gemäß § 22 BauNVO abweichende Bauweise In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
	Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
	Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
4	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
St/Ga	Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen/Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des WA-Gebietes ist ausgeschlossen. Umgrenzung von Stellplätzen und/oder Garagen *Hinweis:* Sofern Tiefgaragen errichtet werden sollen, die nicht vollständig überbaut werden, ist zur Sicherung und Verlegung von Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,5 m vorzusehen.
5	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für die Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB
	Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität
6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
	Vorgartenfläche Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze/Baulinie gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 5,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten, sofern im Bebauungsplan für diesen Abstand kein geringeres Maß festgesetzt ist. Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen muß nach jeweils 5 Stellplätzen eine mind. 2,0 m breite Fläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden. Bei den Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Baumpflanzungen sind mit den Stadtwerken Bielefeld GmbH abzustimmen.
	zu erhaltende Bäume und Baumgruppen
	überplanter Baum
7	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
St/Ga	Gestaltung baulicher Anlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA - und den Mischgebieten - MI - Materialien Die Fassaden sind nur in hellem Putz auszuführen. Zulässig sind RAL-Farben der Farbreihen RAL 1014 Elfenbein oder heller RAL 7035 Lichtgrau oder heller RAL 9002 Grauweiß oder heller. Gebäudefronten/Fassadengliederung Neubauten und bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, daß die Gebäudefronten in Fassadeneinheiten/Gebäudeabschnitte mit aufrecht stehenden, länglichen Formaten gegliedert werden. Die Gliederung hat so zu erfolgen, daß auch bei baulichen Anlagen, die in Abweichung von der offenen Bauweise mit mehr als 50 m Länge errichtet werden, optisch der Eindruck von Einzelgebäuden entsteht. Eine Fassadeneinheit bzw. ein Gebäudeabschnitt ist bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig. Einzelne Gebäudeabschnitte sind voneinander durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,0 m kenntlich zu machen. Die Fassaden der einzelnen Gebäudeabschnitte sind durch Detailausbildungen vertikal in Abschnitte von max. 10 m zu gliedern.
GD 10° - 20° GD 30° - 40°	Dachgestaltung/Dachneigung geneigtes Dach, Neigung wie nebenstehend von ..... bis ..... zulässig Bei der Ausbildung von Pultdächern ist die Traufseite zum angrenzenden Nachbargrundstück auszurichten. Die Ausrichtung des Pultes zur Nachbargrenze ist unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von mind. 30° und wenn: - deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - 1/3 der jeweiligen Traufläge nicht überschreigt. (Bei an- und eingebauten Hausteilen wie Doppelhäusern und Reihenhäusern bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit), - sie zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten, - sie einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dachein schnitten) zur Traufe von 1,00 m gemessen in der Dachschräge - nicht überschreiten und - die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.
	Als Ausnahme ist eine Unterbrechung der durchgehenden Traufe bis zu 1/3 ihrer Länge zulässig, wenn dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage gewahrt bleibt. Voraussetzungen sind, daß - der Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt, - die Höhe der Gaubenfront 1,50 m nicht überschreitet, - die Gauben und Dacheinschnitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Sockel Sie dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist im Mittel von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen. Einfriedungen sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Werbeanlagen Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen. Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Plazierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen. In Allgemeinen Wohngebieten ist je Stätte der Leistung max. 1 Werbeanlage bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 m² flach auf der Gebäudewand nur innerhalb der Erdgeschoßzone zulässig. In Mischgebieten sind an Neubauten insgesamt 2 Werbeanlagen zulässig, die als „Gemeinschaftswerbeanlage" aller Werbeträger der zugehörigen baulichen Nutzung flach auf der Gebäudewand anzubringen sind. Die Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschoßzone mit einer Gesamtgröße von jeweils max. 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen am Baudenkmal sind unzulässig. Im Mischgebiet sind insgesamt 2 freistehende Werbeanlagen/Werbetafeln zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der ausgewiesenen Vorgartenflächen (5 m-Streifen) errichtet werden. Die freistehenden Werbeanlagen sind als "Gemeinschaftsanlagen" aller zugehörigen Werbeträger mit einer Gesamtfläche von je max 2,0 m² und einer Höhe von max. 2,5 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.
8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	1. Luftschadstoffe Im Mischgebiet sind Wohnungen nur zulässig, sofern die Belüftung von der der Osningstraße abgewandten Gebäudeseite erfolgt. Ausnahme Eine Belüftung von Wohnungen von der der Osningstraße zugewandten Gebäudeseite ist zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, daß die Grenzwerte der 23. BImSchV 1998 für NO_2 von 180 µg/m³, Benzol von 10 µg/m³ und Ruß von 8 µg/m³ nicht überschritten werden. 2. Im Änderungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und Umbauten sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß - im Allgemeinen Wohngebiet in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie - im Mischgebiet in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechend schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen. Ausnahme: Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch bautechnische Maßnahmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
9	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
(D)	Baudenkmal (ehemaliges Offizierskasino) *Hinweis:* Maßnahmen an Baudenkmälern und in deren Nähe bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis nach § 9 und § 9 (1) b) DSchG NW. Vorhaben im Änderungsgebiet sind daher frühzeitig im Hinblick auf ein verträgliches Einfügen in die engere Umgebung des Baudenkmals mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. *Hinweis:* Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 (1)/§ 2 (3) + (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
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

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

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

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

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

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

Dieser(r) Bebauungsplan / Bauungsplanänderung ist gemäß §§ 2(1), 3(2) / §§ 2(1), 4(5), 2(3) BauGB am _____ vom Rat der Stadt Bielefeld als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

_____ _____
Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich der Texte und der Begründung ges. § 1 (2) BauGB s.a. Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die Auflegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

Die in diesen Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB von der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____ _____
Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser Plan mit den Änderungsplan mit einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit
von _____ bis _____
ortsüblich öffentlich ausgelegen.
Die erneute Auflegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

Die in diesen Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.
Dieser Plan - mit den Änderungsplan / Ortslagenplan - ist gem. § 10/§§ 10,13 BauGB und § 7 (2) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen

Bielefeld,

_____ _____
Oberbürgermeisterin Schriftführer

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung i.S.d. Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) und ist am Tage seiner Bekanntmachung den _____ in Kraft getreten.
Gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnG ist dieser Bebauungsplan nicht anzeigepflichtig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

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

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i. A.

BEBAUUNGSPLAN
NR.

AZ: 61.9. /