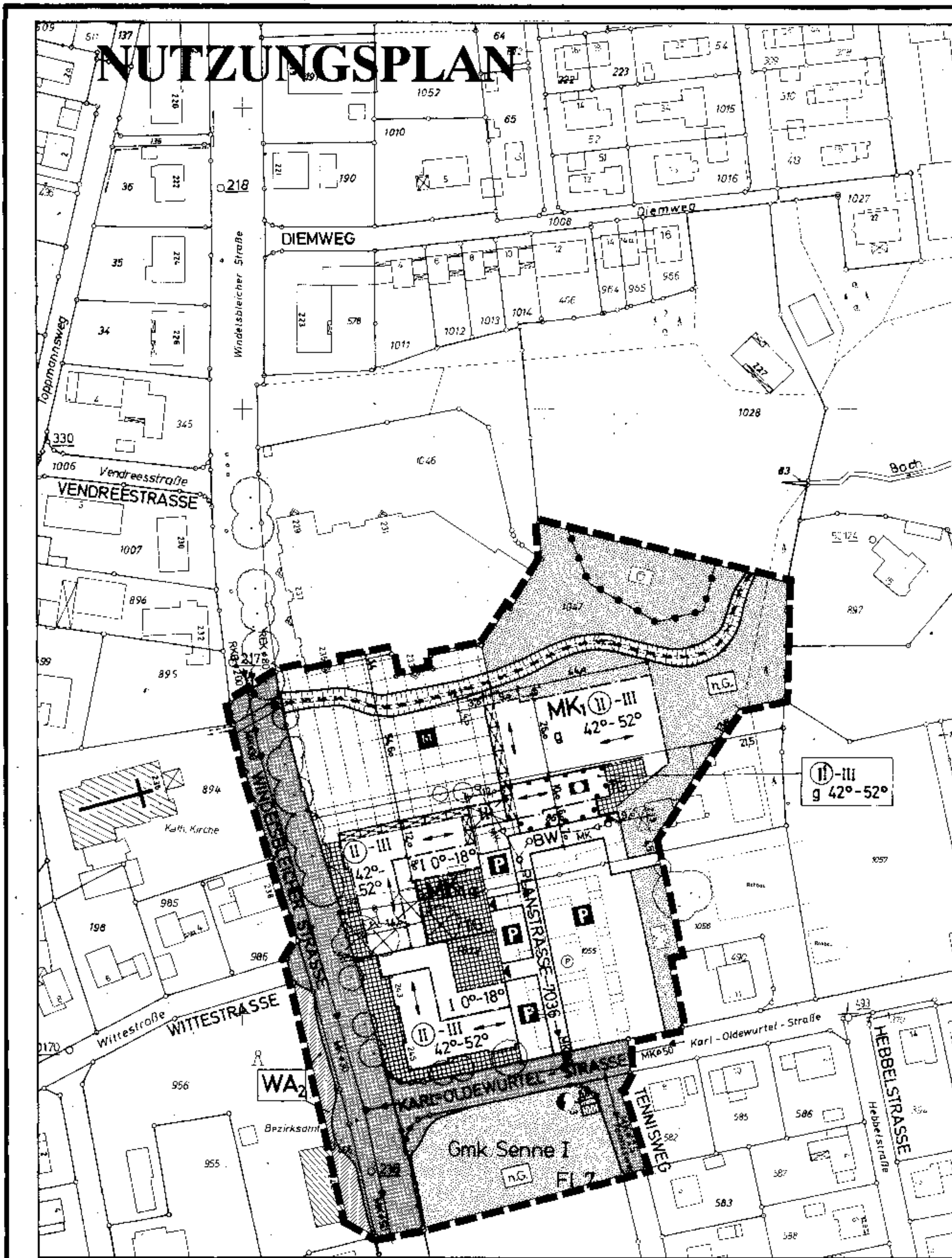




NUTZUNGSPLAN

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (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, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zusätzlich werden gegen die gemäß § 88 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) im Sinne des § 84 (1) Ziffer 2 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geändert werden.

Erläuterung der Festsetzungen und Zeichenerklärung

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/5 2a Teilplan 1 - Ortsmitte, rechtsverbindlich seit dem 13.01.1996, werden von diesem Änderungsverfahren nicht berührt und gelten unverändert fort. Im Änderungsbereich werden zusätzliche Festsetzungen zu den Versorgungsfestsetzungen vgl. Ziffer 7, den öffentlichen Grünflächen vgl. Ziffer 8, die bauliche Gestaltung vgl. Ziffer 12, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vgl. Ziffer 13, getroffen. Die Darstellungen zur Entsorgungsfestsetzung vgl. Punkt 9 der Begründung entfallen.

0 Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

- MK** - Kerngebiet - MK - mit Nutzungsgliederung gemäß § 7 BauNVO, hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/5 2a Teilplan 1 - Ortsmitte verwiesen
- WA** - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/5 2a Teilplan 1 - Ortsmitte verwiesen

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

- Zahl der Vollgeschosse - VG -
- I, II 1 Vollgeschoss bzw. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - III 2 Vollgeschosse zwingend sowie 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstückfläche gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- Arkaden innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz Tiefe min. 2,0 m max. 3,0 m
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche Marktplatz Durchfahrtsbreite min. 4,50 m
- Hauptfirststrichung

4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

- Tiefgarage

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

- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB, Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung / Bürgerhaus - Gemeinschaftshaus

6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 6 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- Zweckbestimmung: befahrbarer Weg (hier Planstraße 7036) öffentlicher Parkplatz
- Marktplatz (Fußgängerbereich)

7 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) 12, 13 BauGB

- Versorgungsfäche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB
- Zweckbestimmung: Trafostation
- Hinweis: Beströmt Mischwasser - Kanal
- Planung: Mischwasser - Kanal

8 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
- Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage
- Kinderspielfeld
- Parkanlage

9 Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB

- Bachlauf, offen fließendes Gewässer

10 Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB

- Hinweis: nicht Gegenstand der Änderung

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB

- vorhandene Bäume und Baumgruppen
- zu beseitigender Baum

12 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

- Fassadenbegrenzung: Für die nördliche und östliche Fassade des Gebäudes im MK-Gebiet, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, ist eine Bepflanzung in Form einer Fassadenbegrenzung an zu errichten - mindestens 2 m breiten Rankhilfen - in einem Abstand zwischen Rankhilfen von max. 5 m entsprechend der Fassadenbegrenzung durchzuführen. Für die zu begründenden Fassadenflächen sind nur Anstriche mit Mineralfarben zulässig.

13 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:

- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenraumbelastung nach VDI 2719 in Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist zu erbringen.

- Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrissgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmbegünstigten Seite angeordnet werden.

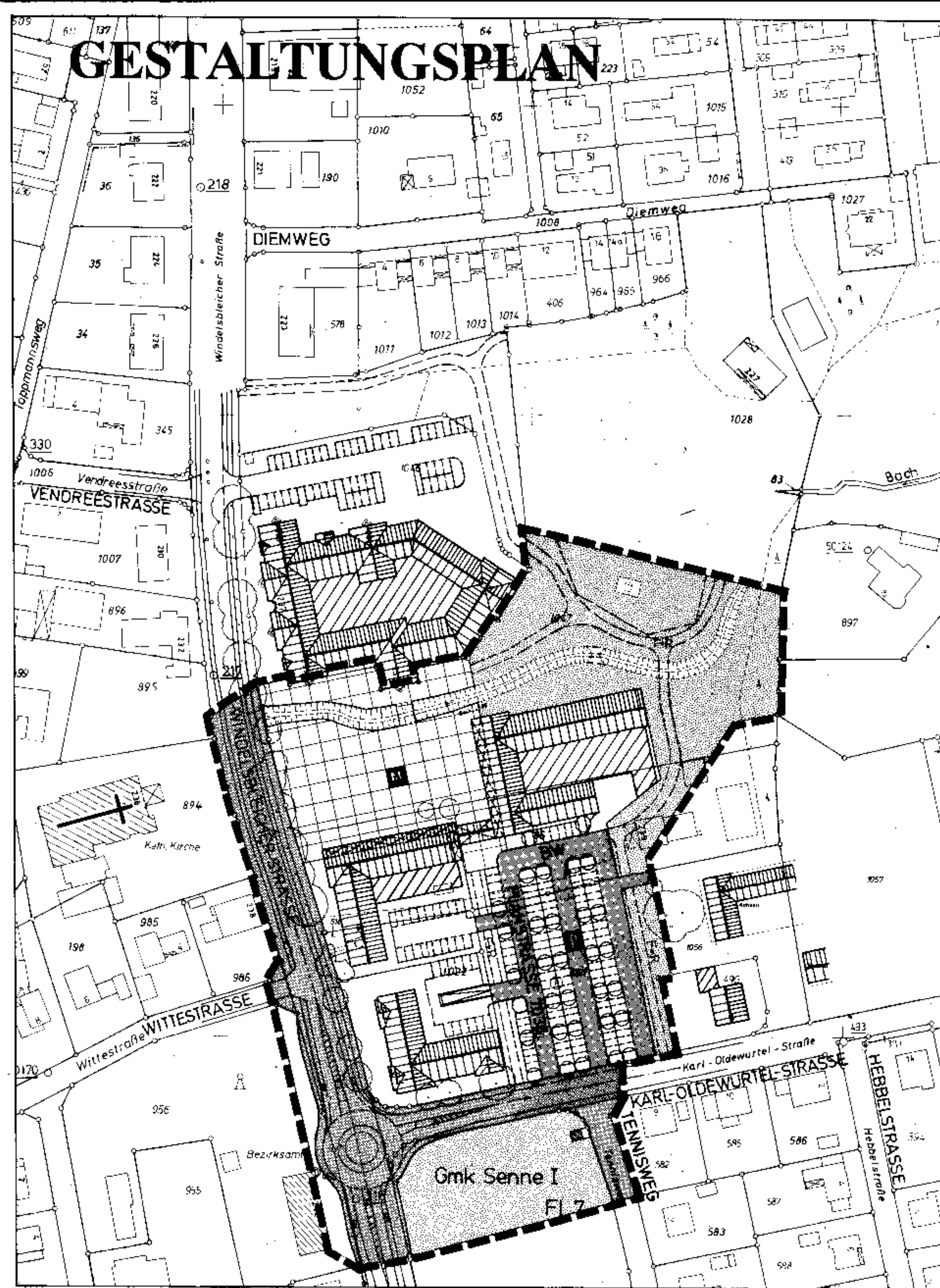
- Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpiegeln von mehr als 50 dB(A) ist mind. ein Schlafrum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, dass hier 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Unterrichts- und Arbeitsräumen tags 35 dB(A), in Büros für mehrere Personen tags 45 dB(A) und in Großraumbüros sowie in vergleichbaren Räumen tags 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenraumbelastung nach VDI 2719 in Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist zu erbringen.

- Ausnahme: Dort wo zu profilierende lärmbegünstigte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, können straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in Metern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



GESTALTUNGSPLAN

Erläuterung der Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Bebauungsvorschlag für zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach
- Bebauungsvorschlag für eingeschossige Gebäude mit Flachdach
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB, nur nachträgliche Darstellung der Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn u. dgl.
- öffentlicher Parkplatz
- Marktplatz mit besonderer Platzgestaltung
- Arkaden
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche
- öffentlicher Kinderspielfeld
- Bachlauf, offen fließendes Gewässer mit vorhandenen Bächen
- vorhandene Bäume und Baumgruppen
- anzupflanzender Baum
- Fuß- und Radweg
- private Freifläche

Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten (WE) vorhandene Wohneinheiten ca. 18 WE geplante Wohneinheiten ca. 55 WE entfallende Wohneinheiten ca. 1 WE gesamt ca. 70 WE

Übersicht über die Flächen: Allgemeines Wohngebiet - WA₂ - Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,06 ha öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,17 ha öffentliche Grünflächen / Wasserflächen ca. 0,76 ha Versorgungsfläche ca. 0,01 ha Größe des Plangebietes ca. 2,61 ha

GEBIET:

KARL-OLDEWURTEL-STRASSE
WINDELSBLEICHER STRASSE
GEPLANTER MARKTPLATZ

GERMUNG

SENNE I

FLUR RAHMENKARTE

7
6758 N

MASSSTAB M = 1 : 1000



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

NUTZUNGSPLAN
FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN
BEIGEFÜGT GESTALTUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNGSBESCHLUSS

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
PLANUNGSAMT, 61.31
2001

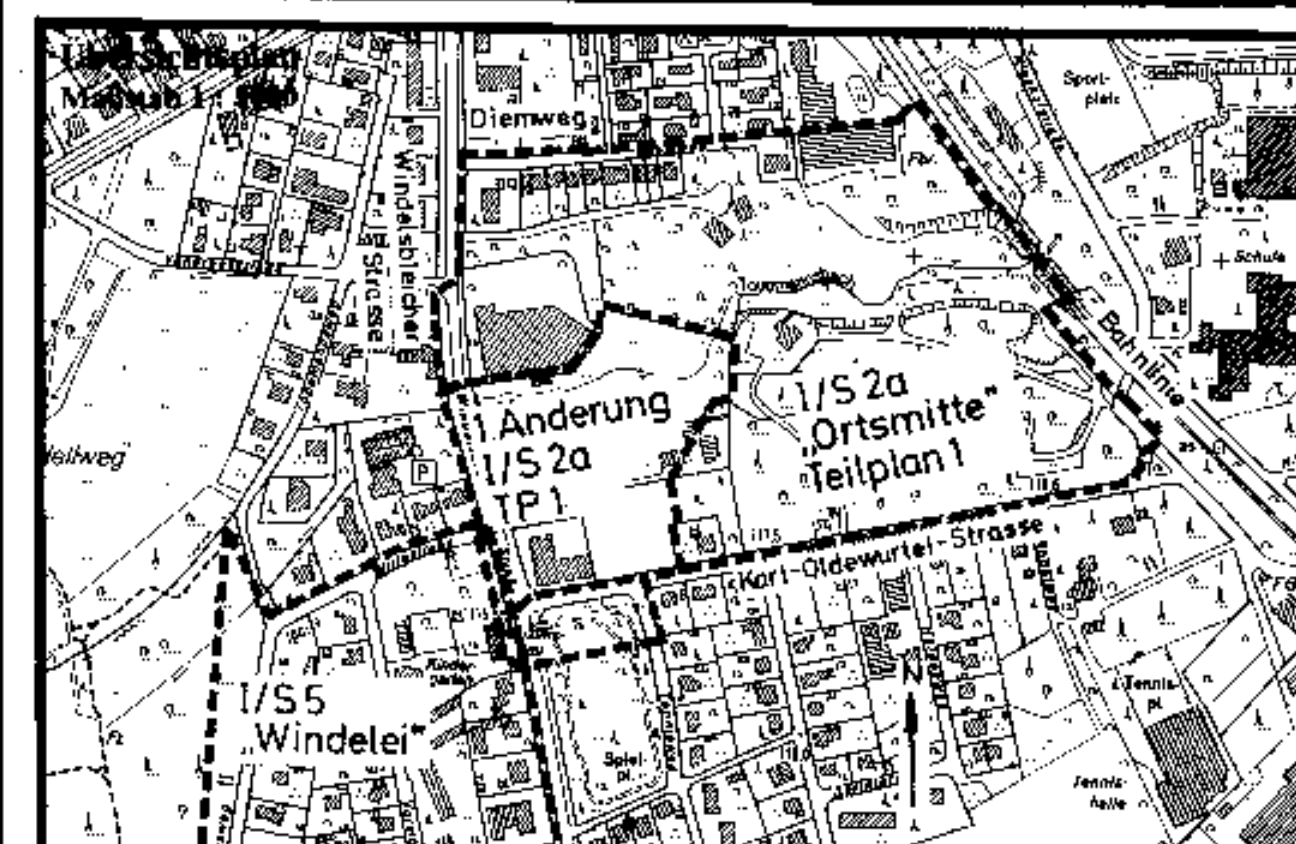
..... AUSFERTIGUNG



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/5 2a
„ORTSMITTE“ TEILPLAN 1
1. ÄNDERUNG

NUTZUNGSPLAN
GESTALTUNGSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Der Umwelt- und Städtebaufachausschuss der Stadt hat am ... gem. § 2 (1) / § 2 (1) (6) Stoppbeschluss (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben. Die Entscheidung über die Festsetzung der baulichen Nutzung, wurde gem. § 1 (1) Satz 1 / § 1 (1) Satz 2 BauGB nach der vom Rat der Stadt beschlossenen Resolution, nicht genehmigt.

Beauftragte:
Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 11 der Flächennutzungsverordnung vom 13.12.1994 in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Entwurf und Änderung dieses Plans erfolgt durch den Planungsausschuss der Stadt Bielefeld, unter fachlicher Leitung des Planungsausschusses der Stadt Bielefeld, der vom Umwelt- und Städtebaufachausschuss der Stadt Bielefeld beschlossen wurde.

Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 (1) BauGB als Entwurf der Stadt Bielefeld, der vom Umwelt- und Städtebaufachausschuss der Stadt Bielefeld beschlossen wurde, öffentlich ausgestellt.

Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Dieser Plan mit dem Änderungstext hat die Rat der Stadt am ... mit dem Entwurf gem. § 2 (1) BauGB als Entwurf der Stadt Bielefeld, der vom Umwelt- und Städtebaufachausschuss der Stadt Bielefeld beschlossen wurde, öffentlich ausgestellt.

Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.

Dieser Bebauungsplan - mit dem Entwurfstext und der Begründung - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan der Stadt Bielefeld, der vom Rat der Stadt beschlossen wurde, öffentlich ausgestellt.

Beauftragte:
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
I.A.