

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNESTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. I/St 25
- HEIDEBLÜEMCHEN -
- TEILPLAN 1 -
C,D,E

Rechtsverbindlich
geworden am: 29. Sep. 93

GEBIET: SENNER STRASSE, ST-HEINRICH-STRASSE,
ALTE PADERBORNER LANDSTRASSE,
EFFEWEG, LINSTERWEG, SPIERENWEG,
MOOSWEG, LORBERWEG UND DEN
PLANSTRASSEN 8009, 8010, 8011, 8012.

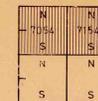
GEMARKUNG : SENNESTADT

FLUR : 10,11

RAHMENKARTE : 7054 N-S, 7154 N-S

M=1:1 000

- 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
VOM PLANINHALT
 - F BEGRÜNDUNG



BIELEFELD

Die freundliche
Stadt
am Teutoburger Wald

BIELEFELD, d. 9. 2. 1993 PLANUNGSAMT, 6131

C Angabe der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (8081, I. S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (8081, I. S. 889, 1122).
Die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (8081, I. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (8081, I. S. 889, 1122).
§ 91 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW. 1992 S. 467 ff.).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1986 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW. S. 124).

Anmerkung:
Soweit bei den Festsetzungen von Baubereichen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischenordnungen gegen die gemäß § 91 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 72 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche gehandhabt werden.

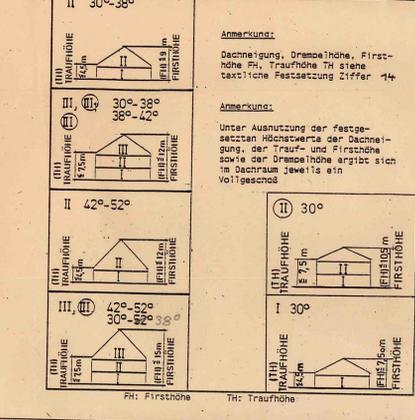
D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
Absparungen
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB
Absparung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB
Absparung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB
- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben -

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB
Reine Wohngebiete - WR -
gemäß § 3 BauVO
WR
(Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen)
Allgemeine Wohngebiete - WA - mit Nutzungsgliederung
gemäß § 4 BauVO
WA1
Zulässig sind nach § 1 (7) 1 BauVO folgende Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauVO:
Ziffer 1: Wohnungen - nur in den Obergeschossen -
Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - in allen Geschossen -
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur im Erdgeschoss -
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen
(Flächen für Stellplätze und Garagen s. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen)
WA2
Zulässig sind nach § 4 (2) BauVO
Ziffer 1: Wohngebäude
Ausnahmsweise können nach § 1 (7) 3 BauVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauVO zugelassen werden:
Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - in allen Geschossen -
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - in allen Geschossen -
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen
Anmerkung:
S. auch Begründung zum Bebauungsplan S. 8 und 9 "Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" sowie textliche Festsetzungen Ziff. 12 "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".
(Flächen für Stellplätze, Garagen s. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen)

2 Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 (1) 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 (1) 5 BauGB
Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, z. B. Kindergarten
3 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB
Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW
Grundflächen- und Geschosflächenzahl gem. § 17 BauVO
Gebäude mit geneigtem Dach
1. Zahl der Vollgeschosse

Der Rat der Stadt hat am
gem. § 2 (1) 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzufüllen/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.

I, II, III
Zahl der Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze (siehe "Höhen baulicher Anlagen")
ZB VG zwingend (siehe "Höhen baulicher Anlagen")
Ausnahme:
In den mit III gekennzeichneten Bereichen ist als Ausnahme eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss zulässig.
Anmerkung:
Zu der als zwingend 3-geschossig festgesetzten Bau- und s. auch Ziff. 13 der textl. Festsetzungen "Gestaltung der baulichen Anlagen ..." und Ziff. 12 "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".
2. Grund- und Geschosflächenzahl - GRZ, GFZ -
Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschosflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauVO.
Baubereich GRZ GFZ
in reinen Wohngebieten -WR- 0,4 1,2
in allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungsgliederung -WA1, WA2- 0,4 1,2



4 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke
gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Bauweise
gemäß § 22 BauVO
o offene Bauweise
a geschlossene Bauweise
g abweichende Bauweise
Zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 50,0 m parallel zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 25,0 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.
Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhausanteile, wobei je Doppelhausanteile das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf.
Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauVO
Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen
Soweit bauliche Anlagen teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bauzustand auf die zulässige überbaubare Fläche, die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.
Durchfahrt
Arkaden - zwingend -
Arkadentiefen sind 3,00 m, im Erdgeschoss nicht überbaubar.
Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Gebäude mit geneigtem Dach
Die im Gestaltungsplan eingetragene Hauptfirststrichung ist verbindlich.

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katastramt
i. A.

5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, Sportplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 9 (1) 19 BauGB, § 9 (1) 22 BauGB
Übergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen wie Sportplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
§§ 12 und 21 a BauVO
Zweckbestimmung: Ga = Garagen; St = Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten die Festsetzungen wie für Garagen.
Ausnahmsweise sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn städtebauliche, baurechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.
Bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Sportplätze muß nach jeweils 3 Stellplätze eine mindestens 2,50 m breite Fläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden.
Anmerkung:
Gestaltung von Garagen s. Ziff. 14 der textlichen Festsetzungen.
Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen s. Ziff. 12 der textlichen Festsetzungen.

6 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Anmerkung:
Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.
Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Soweit in den Randbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen Bäume vorhanden sind, sind sie bei Ausbaumaßnahmen weitgehend zu erhalten.
Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Gestaltungsplan)
Rad- und Fußweg
befahrbare Wohnwege
Anmerkungen:
- Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgebung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.
- Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg/Radweg, Fahrbahn/Gehweg/Radweg, separate Mittelinsel, Straßenbegrenzung und dergl. nur als Hinweis!
- Zufahrten von der Senner Straße aus sind nur für die Parzellen Nrn. 241, 236 und 1126 sowie für die Grundstücksflächen der Gaststätte "Zum Heideblüemchen/Dupont" zulässig. Für alle übrigen Parzellen an der Senner Straße sind die Zufahrten von der im Bebauungsplan vorgesehenen rückwärtigen Planstraße Nr. 8011 sowie von Ginsterweg und vom Moosweg aus anzuordnen.
Sichtverhältnisse
Überbaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn sind von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

7 Flächen für die Versorgung
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
Flächen für die Errichtung von Gas-, Fahr- und Leitungsanlagen zu belastenden Flächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB
gemäß § 9 (1) 13 BauGB
gemäß § 9 (1) 14 BauGB
gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Mit Gas-, Fahr- und Leitungsanlagen zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Mit Leitungsanlagen zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB
zugunsten von Versorgungsanlagen (z. B. Stadtwerke Bielefeld, Deutsche Bundespost usw.).
Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
Anmerkung:
Zufahrten zu Wohngebäuden mit einer Länge von 50,0 m und mehr müssen für Rettungsfahrzeuge benutzbar sein.
Führung von Ver- und Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 und 14 BauGB
Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse nicht überbaut und mit tieferwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.
Schmutzwasserkanal
vorhandener Kanal
geplanter Kanal
Regenwasserkanal
vorhandener Kanal
geplanter Kanal
Verorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafo

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.
Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

8 Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:
naturnaher Grünanlage
Spielplatz
Ballspielfeld
Parkanlage
Anmerkung:
Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur als Hinweis. Die genaue Lage muß im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.
Anmerkung:
Die vorhandene Düne zwischen Effeweg, Ginsterweg und Planstraße 8011 ist mit ihrer derzeitigen Geländeoberfläche einschließlich des darauf stöckenden Baumbestandes vollständig zu erhalten. Die Düne darf nicht gärtnerisch umgestaltet werden, sondern ist mit ihrer selbst wachsenden heimischen Bodenvegetation zu erhalten.

9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserversorgung, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserlaufes
gemäß § 9 (1) 16 BauGB
Wasserflächen
gemäß § 9 (1) 16 BauGB
Zweckbestimmung:
Bachlauf
10 Flächen für Aufschüttungen
gemäß § 9 (1) 17 BauGB
Aufschüttungen zum Zwecke des Schallschutzes
Sie sind in einer einseitigen Höhe von 2,50 bis 3,50 m, einer maximalen Böschungneigung von 1:2 und einer Mindestnutzbreite von 1,0 m zu errichten.
11 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
gemäß § 9 (1) 18 BauGB
Flächen für Wald
gemäß § 9 (1) 18 b BauGB
Flächen für die Landwirtschaft
gemäß § 9 (1) 18 a BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
gemäß § 9 (1) 20 BauGB
Anmerkung:
Die entsprechenden Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen.
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - mit Flächenbezogenen
gemäß § 9 (1) 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzungen auf diesen privaten Flächen sind in dichter, sichtbarere Form vorzunehmen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z. B. Baumarten: Buchen, Birken, Eichen, Straucharten: Faulbaum, Schneeball, Traubeneiche, Vogelbeere usw.).
Die vorhandene Bepflanzung ist einzubehalten.
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Vorgartenfläche
In den Wohngebieten sowie im Bereich der Gemeinbedarffläche ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist. Dies gilt auch bei der Anlage von Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen.
Ausnahme:
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 ungenutzt sind.
Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,50 m breiter unterbrochener Fußstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.
Innerhalb der Vorgartenflächen sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
(vgl. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen)
zu erhaltende Bäume und Baumgruppen
Überplanter Baum
Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Beseitigung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.

Dieser Plan hat mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen.
Die erneute Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind "Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes" in einer Höhe von 2,50 m, in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und mit einer Vorfalzung zulässig.
Sie dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Garagenanlagen (Garagenrückwände) errichtet werden. Die Außenflächen der Einfridungen/Garagenaußenwände sind zur Vermeidung von Reflexionen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
Anmerkung:
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für die der Senner Straße zugewandten Gebäude folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:
1) Die an der Senner Straße zulässigen Wohnungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Bauweise, Dämmung, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, daß im Wohnraum tags 30 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VOI 2719 in Erdgeschoss und Obergeschossen ist zu erbringen.
Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur Lärmabwendung Seiten abgewandt werden (gilt für Neu- und Umbau).
2) Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VOI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis ist zu erbringen.
3) Bei Erstellung der Rückwände der Senner Straße sind die Außenwände der Gebäude so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen, nachzuweisen.
Ausnahme:
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Örtliche Bauvorschriften:
Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung unterhalb der Geländeoberfläche der Außenwand der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.
Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachsparren.
Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfridungen
Einfridungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes
siehe Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen

14
Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Örtliche Bauvorschriften:
Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung unterhalb der Geländeoberfläche der Außenwand der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.
Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachsparren.
Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfridungen
Einfridungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes
siehe Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Bemessung in Metern
Abtragung für die Anlage eines Gewässers (nur als Hinweis)
Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen
- entsprechende Festsetzungen s. Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen -
Vorschlag für Bebauungen mit geneigtem Dach (Darstellung im Gestaltungsplan)
geschossig
Übersicht über die Zahl der Wohneinheit - WE
(westlich der Senner Straße)
vorhandene WE ca. 170
gemeintete WE ca. 290
... zulässig
WE gesamt ca. 460
=====

Dachstuhl
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:
naturnaher Grünanlage
Spielplatz
Ballspielfeld
Parkanlage
Anmerkung:
Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur als Hinweis. Die genaue Lage muß im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.
Anmerkung:
Die vorhandene Düne zwischen Effeweg, Ginsterweg und Planstraße 8011 ist mit ihrer derzeitigen Geländeoberfläche einschließlich des darauf stöckenden Baumbestandes vollständig zu erhalten. Die Düne darf nicht gärtnerisch umgestaltet werden, sondern ist mit ihrer selbst wachsenden heimischen Bodenvegetation zu erhalten.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind "Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes" in einer Höhe von 2,50 m, in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und mit einer Vorfalzung zulässig.
Sie dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Garagenanlagen (Garagenrückwände) errichtet werden. Die Außenflächen der Einfridungen/Garagenaußenwände sind zur Vermeidung von Reflexionen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
Anmerkung:
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für die der Senner Straße zugewandten Gebäude folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:
1) Die an der Senner Straße zulässigen Wohnungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Bauweise, Dämmung, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, daß im Wohnraum tags 30 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VOI 2719 in Erdgeschoss und Obergeschossen ist zu erbringen.
Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur Lärmabwendung Seiten abgewandt werden (gilt für Neu- und Umbau).
2) Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VOI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis ist zu erbringen.
3) Bei Erstellung der Rückwände der Senner Straße sind die Außenwände der Gebäude so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen, nachzuweisen.
Ausnahme:
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Örtliche Bauvorschriften:
Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung unterhalb der Geländeoberfläche der Außenwand der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.
Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachsparren.
Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfridungen
Einfridungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes
siehe Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen

Dachstuhl
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:
naturnaher Grünanlage
Spielplatz
Ballspielfeld
Parkanlage
Anmerkung:
Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur als Hinweis. Die genaue Lage muß im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.
Anmerkung:
Die vorhandene Düne zwischen Effeweg, Ginsterweg und Planstraße 8011 ist mit ihrer derzeitigen Geländeoberfläche einschließlich des darauf stöckenden Baumbestandes vollständig zu erhalten. Die Düne darf nicht gärtnerisch umgestaltet werden, sondern ist mit ihrer selbst wachsenden heimischen Bodenvegetation zu erhalten.

Dachstuhl
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:
naturnaher Grünanlage
Spielplatz
Ballspielfeld
Parkanlage
Anmerkung:
Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur als Hinweis. Die genaue Lage muß im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.
Anmerkung:
Die vorhandene Düne zwischen Effeweg, Ginsterweg und Planstraße 8011 ist mit ihrer derzeitigen Geländeoberfläche einschließlich des darauf stöckenden Baumbestandes vollständig zu erhalten. Die Düne darf nicht gärtnerisch umgestaltet werden, sondern ist mit ihrer selbst wachsenden heimischen Bodenvegetation zu erhalten.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind "Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes" in einer Höhe von 2,50 m, in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und mit einer Vorfalzung zulässig.
Sie dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Garagenanlagen (Garagenrückwände) errichtet werden. Die Außenflächen der Einfridungen/Garagenaußenwände sind zur Vermeidung von Reflexionen mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.
Anmerkung:
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für die der Senner Straße zugewandten Gebäude folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:
1) Die an der Senner Straße zulässigen Wohnungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Bauweise, Dämmung, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, daß im Wohnraum tags 30 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VOI 2719 in Erdgeschoss und Obergeschossen ist zu erbringen.
Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude so auszurichten, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur Lärmabwendung Seiten abgewandt werden (gilt für Neu- und Umbau).
2) Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VOI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis ist zu erbringen.
3) Bei Erstellung der Rückwände der Senner Straße sind die Außenwände der Gebäude so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen, nachzuweisen.
Ausnahme:
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Örtliche Bauvorschriften:
Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung unterhalb der Geländeoberfläche der Außenwand der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.
Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachsparren.
Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfridungen
Einfridungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v. g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.
Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfridungen in besonderen Fällen
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenöffnungen in Friedhöfen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Einfridungen zum Zwecke des Schallschutzes
siehe Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen

Dachstuhl
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung:
naturnaher Grünanlage
Spielplatz
Ballspielfeld
Parkanlage
Anmerkung:
Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur als Hinweis. Die genaue Lage muß im Rahmen des Ausbaus dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.
Anmerkung:
Die vorhandene Düne zwischen Effeweg, Ginsterweg und Planstraße 8011 ist mit ihrer derzeitigen Geländeoberfläche einschließlich des darauf stöckenden Baumbestandes vollständig zu erhalten. Die Düne darf nicht gärtnerisch umgestaltet werden, sondern ist mit ihrer selbst wachsenden heimischen Bodenvegetation zu erhalten.

BEBAUUNGSPLAN
NR. I/St 25
- HEIDEBLUEMCHEN -
- TEILPLAN 1 -
C,D,E
1.St-25-tp1-tv6
AZ: 619/3/