

I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24.11.1982 (GV. NW. S. 753) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 18.05.1982 (GV. NW. S. 248).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I S. 1763 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

o. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 (1) BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - zulässig.

1.1.3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 (1) BauNVO für die Kleintierhaltung - zulässig.

Hinweis: Immissionsmäßig vorbelastetes Gebiet (siehe Begründung zum Bauungsplan)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.7 Zahl der Vollgeschosse

II, III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze.

I + IDG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (DG)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 offene Bauweise

O die Gebäude sind bis zu einer max. Tiefe von 14,00 zulässig (es ist zu messen: die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche), dies gilt nicht für zulässige bauliche Anlagen auf den Flächen für Gemeinbedarf.

3.1.3 nur Hausgruppen zulässig

H die Gebäude sind bis zu einer max. Tiefe von 14,00 zulässig (es ist zu messen: die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche).

3.2.1 abweichende Bauweise

a In Abweichung von § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer max. Länge von insgesamt 25,00 m und bis zu einer max. Tiefe von 14,00 m zulässig (es ist zu messen: die Gebäudelänge parallel, die Gebäudetiefe senkrecht zu der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche); Grenzbebauungen sind nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke - durch Eintragung einer Baulast - zulässig.

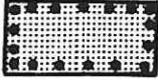
3.4 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

[] Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, falls die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen oder zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Fläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen. Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in diesen baulich Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

- Grundschule -



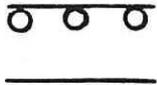
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen - Neu-Ap. Gemeinde -

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.



zu erhaltender Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 25 b BBauG

6.2 Straßenbegrenzungslinie



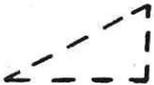
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Grundstückszu- und -abfahrten sind an der Ummelner Straße (L 791) unzulässig.

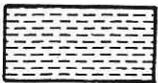
6.7 Sichtdreiecke



überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwaltung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität - Trafo -

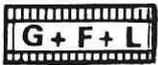
8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BBauG)(Ziff. 15.5 PlanzV 81)



Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers (Versorgungsträgers)

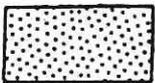


Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen sowie der Erschließungsträger (Versorgungsträger)

G: Gehrecht, F: Fahrrecht, L: Leitungsrecht

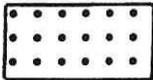
9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)



Spielplatz

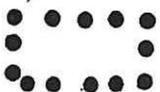
12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft



12.2 Flächen für die Forstwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 2o, 25 und Abs. 6 BBauG)



13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)



zu erhaltender Baum - gilt flächenbezogen -
siehe auch Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 17.12.1981.

15. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,



Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

GGa

Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

15.3.3 Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig; ausgenommen sind Vorgartenflächen (s. hierzu "Bindungen für Bepflanzungen" Ziff. 13.4)

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.14 Dachneigungen

GD20° \geq
30 - 35°
35 - 40°
48 - 52°

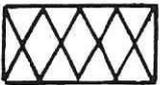
Geneigtes Dach, Neigung mind. 20°

Geneigtes Dach, Neigung z. B. 30 - 35°, 35 - 40° oder 48 - 52°

16. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

16.1 Flächen für besondere Anlagen sowie zu treffende Vorkehrungen

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf das besonders gekennzeichnete Gebiet, die von gewerblichen Nutzungen nordwestlich außerhalb des Plangebietes (u.a. Ziegeleibetrieb) und von dem Kfz-Verkehr auf der Ummelner Straße (L 791) ausgehen sowie zur Minderung eventueller Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen:



- a) sind auf, den dafür festgesetzten Grundstücksteilflächen Aufschüttungen als Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,00 bis 3,50 m mit einer Böschungneigung von 1 : 1,5 - einem Abstand von 1,50 m vom Böschungsfuß und nordwestlicher Plangebietsgrenze vorzunehmen.

Die Flächen der Aufschüttungen sowie die Flächen zwischen Böschung und der Plangebietsgrenze sind als Grünflächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. hierzu Ziff. 13.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) BBauG).



Die Aufschüttungen sind zeitlich vor der Verwirklichung der zulässigen Bebauung und Nutzung der besonders kenntlich gemachten südöstlich angrenzenden Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern auf den eigenen Grundstücksteilflächen und auf eigene Kosten durchzuführen.

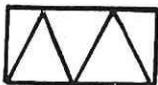
- b) sind im Dachgeschoß der zulässigen baulichen Anlagen an der dem Lärmschutzwand zugekehrten Seite notwendige Fenster für Aufenthaltsräume nicht zulässig. Die Hauptfirstrichtung sowie die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung parallel zum Bohlenweg verbindlich (siehe Ziff. 19.1)

16.2 Lückenlose Einfriedigungen



Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf die an der Ummelner Straße gelegenen Baugrundstücke, die von gewerblichen Nutzungen nordwestlich und südwestlich außerhalb des Plangebietes (u. a. Ziegeleibetrieb und Tongrube) und von dem Kfz-Verkehr auf der Ummelner Straße (L 791) ausgehen sowie zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nordwestlich außerhalb des Plangebietes entstehen, sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe von 2,00 bis 2,20 m in einem Abstand von 1,50 bis 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Plangebietsgrenze aus zulässig. Diese Maßnahmen können von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke auf eigene Kosten durchgeführt werden. Zur Straßenseite hin dürfen nur schallschluckende Materialien verwendet werden, um Schallreflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Bindungen für Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 BBauG).

16.3 Anpflanzungen



Zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen südlich und nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke entstehen, ist auf diesen eine ca. 5,00 m breite Anpflanzung zulässig; diese Maßnahme kann von dem jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes auf eigene Kosten durchgeführt werden. Wenn Anpflanzungen vorgenommen werden, dürfen nur standortgerechte, heimische Laubhölzer wie z. B. Buche, Stiel- und Traubeneiche, Birke, Eberesche, Strauchweide, Faulbaum, Heckenkirsche, Brombeere, Schlehe, Hasel, Stechpalme verwendet werden, die dauerhaft zu unterhalten sind.

19. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

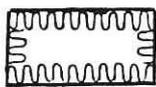
19.1 Bauliche Anlagen mit geneigten Dach



Hauptfirstrichtung ..

26. Nachrichtliche Angaben (§ 9 (6) BBauG)

Umgrenzung der Flächen die dem Wasserschutz unterliegen



Nordwestlich der gekennzeichneten Umgrenzung liegen die Flächen (Bebauungsplan Nr. I/U 6 "Warburger Straße") im Wasserschutzgebiet - Zone III A - der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln; die Wasserschutzgebietsordnung vom 29.07.1976 ist zu beachten.

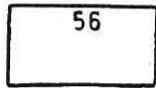
II. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



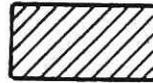
vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



vorhandene Bebauung



öffentliche Gebäude



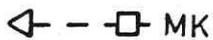
Standort der eingemessenen Bäume - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2 -



Sperrpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchgangsverkehr



MK Mischwasserkanal, vorhanden



MK Mischwasserkanal, geplant

Übersicht:

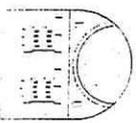
ca. 5,56 ha Reines Wohngebiet
ca. 2,89 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,98 ha Gemeinbedarfsfläche
ca. 0,05 ha Flächen für die Forstwirtschaft

ca. 0,11 ha öffentliche Grünfläche
ca. 2,15 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
11,75 ha Größe des Plangebietes

Hinweis:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 10, 11, 14, 21 - 25 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Es gilt die BauNVO vom 15. September 1977 - BGBl. I S. 1763-.



Stadt Bielefeld
 Stadtbezirk Brackwede
Bebauungsplan Nr. I/UG
 - Warburger Straße -
Gestaltungsplan
 Erstaufstellung

Gebiet: Warburger Straße, Kasseler Str., Krahlheider Strasse, Vermolder Strasse, Strassen Bohlenweg und Buschweg
 . Ausfertigung

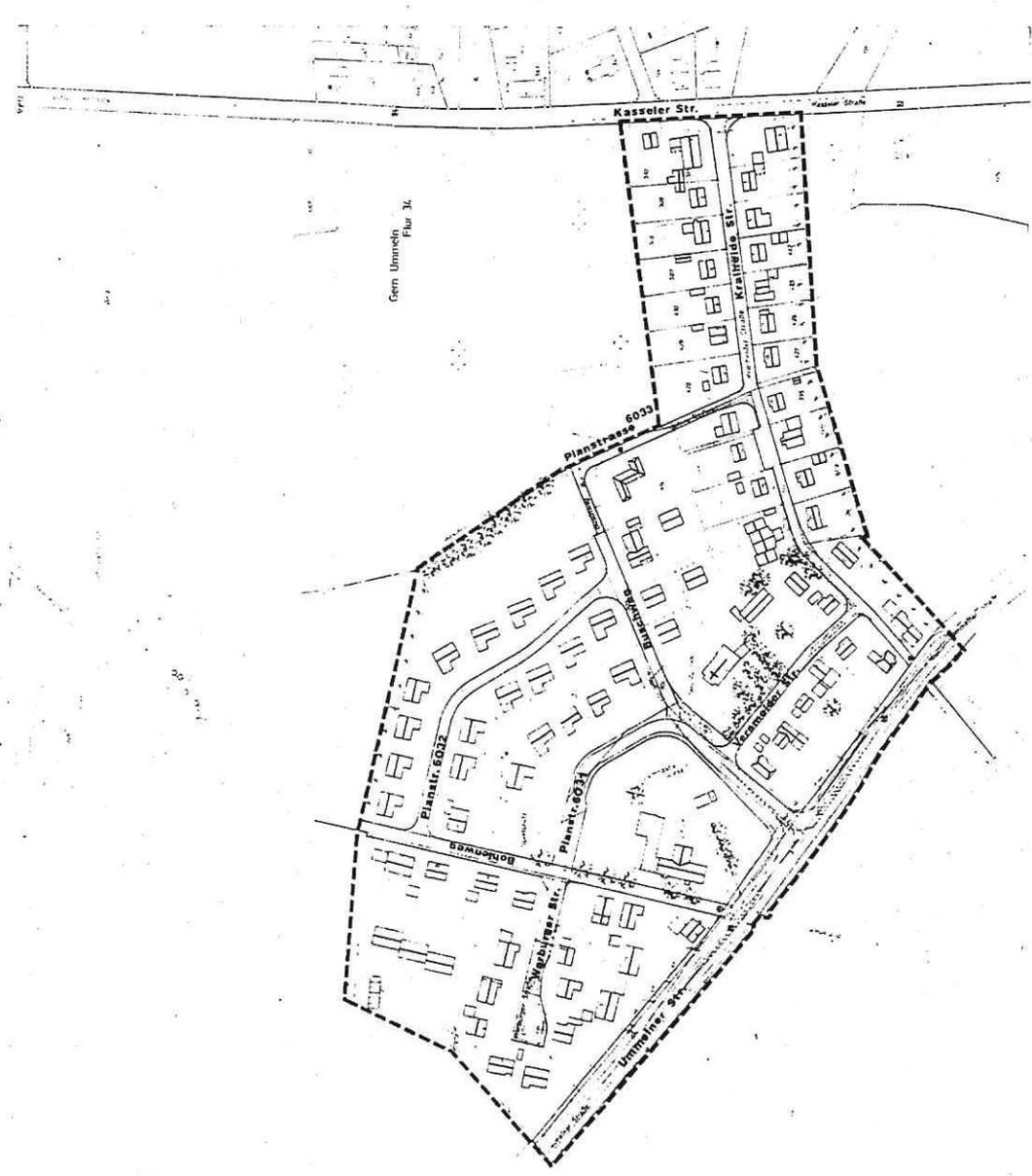
Gemarkung : Ummeln
 Flur : 34
 Rahmenkarte : 625DN, 635N, 635DN
 Maßstab : 1 : 1000

I. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
 I.1 Nutzungsplan
 I.2 Gestaltungsplan
 I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
 I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 II. Beliebig sind diesem Bebauungsplan:
 II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 II.2 Begründung

1	2	3	4
625DN	635N	635DN	635DN



Bielefeld, 1988 Planungsmitt. 613



I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen
 1.3.1 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 1
 1.3.2 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 2
 1.3.3 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 3
 1.3.4 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 4
 1.3.5 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 5
 1.3.6 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 6
 1.3.7 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 7
 1.3.8 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 8
 1.3.9 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 9
 1.3.10 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 10
 1.3.11 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 11
 1.3.12 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 12
 1.3.13 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 13
 1.3.14 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 14
 1.3.15 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 15
 1.3.16 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 16
 1.3.17 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 17
 1.3.18 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 18
 1.3.19 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 19
 1.3.20 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 20
 1.3.21 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 21
 1.3.22 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 22
 1.3.23 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 23
 1.3.24 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 24
 1.3.25 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 25
 1.3.26 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 26
 1.3.27 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 27
 1.3.28 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 28
 1.3.29 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 29
 1.3.30 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 30
 1.3.31 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 31
 1.3.32 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 32
 1.3.33 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 33
 1.3.34 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 34
 1.3.35 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 35
 1.3.36 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 36
 1.3.37 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 37
 1.3.38 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 38
 1.3.39 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 39
 1.3.40 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 40
 1.3.41 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 41
 1.3.42 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 42
 1.3.43 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 43
 1.3.44 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 44
 1.3.45 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 45
 1.3.46 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 46
 1.3.47 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 47
 1.3.48 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 48
 1.3.49 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 49
 1.3.50 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 50
 1.3.51 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 51
 1.3.52 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 52
 1.3.53 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 53
 1.3.54 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 54
 1.3.55 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 55
 1.3.56 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 56
 1.3.57 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 57
 1.3.58 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 58
 1.3.59 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 59
 1.3.60 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 60
 1.3.61 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 61
 1.3.62 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 62
 1.3.63 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 63
 1.3.64 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 64
 1.3.65 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 65
 1.3.66 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 66
 1.3.67 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 67
 1.3.68 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 68
 1.3.69 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 69
 1.3.70 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 70
 1.3.71 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 71
 1.3.72 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 72
 1.3.73 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 73
 1.3.74 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 74
 1.3.75 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 75
 1.3.76 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 76
 1.3.77 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 77
 1.3.78 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 78
 1.3.79 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 79
 1.3.80 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 80
 1.3.81 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 81
 1.3.82 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 82
 1.3.83 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 83
 1.3.84 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 84
 1.3.85 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 85
 1.3.86 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 86
 1.3.87 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 87
 1.3.88 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 88
 1.3.89 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 89
 1.3.90 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 90
 1.3.91 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 91
 1.3.92 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 92
 1.3.93 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 93
 1.3.94 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 94
 1.3.95 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 95
 1.3.96 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 96
 1.3.97 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 97
 1.3.98 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 98
 1.3.99 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 99
 1.3.100 Grundgesetz (Grundgesetz) Art. 120 Abs. 100

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Bebauungsplan Nr. I/U 6

- Warburger Strasse -

Gestaltungsplan

Erstaufstellung

Gebiet: Warburger Strasse, Kasseler Strasse, Kralheider Strasse, Versmolder Strasse, Strassen Bohlenweg und Buschweg

. Ausfertigung

- I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:**
 - I.1 Nutzungsplan**
 - I.2 Gestaltungsplan**
 - I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen**
 - I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

- II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:**
 - II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
 - II.2 Begründung**

1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 24.11.1982 (GV. NW. S. 753) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Änderung vom 18.05.1982 (GV. NW. S. 248).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I S. 1763-, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

1.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

o. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

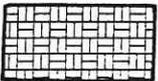


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

6. Verkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BBauG)

Für Anlieger befahrbare Wohnwege:



Diese ^{öffentliche} Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Verkehrsberuhigter Bereich:



Teilbereiche dieser öffentlichen Verkehrsfläche können aufgrund dieser Planfestsetzung - ggf. zu einem späteren Zeitpunkt - zum Zwecke der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden (z.B. Anlegen von Straßenbegleitgrünflächen, Aufstellung von Pflanztrögen, Aufpflasterungen und dergleichen).

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 2o, 25 und Abs. 6 BBauG)

13.4 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze 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 Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzungstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden. Dies gilt nicht für die Grundstücksteilflächen an der Ummelner Straße.

17. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze und Garagen siehe Ziff. 18)

17.1 Äußere Wandflächen

Die Sockelhöhe der zulässigen baulichen Anlagen darf max. 0,60 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis oberhalb Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - zugehörige Erschließungsanlage - nicht überschreiten.

17.2 Dächer

17.2.1 Dachform

GD

In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig; Ausnahme: Als Ausnahme sind Flachdächer bei eingeschossigen untergeordneten Baukörpern zulässig.

Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.

20° ≥
30 - 35°
35 - 40°
48 - 52°

17.2.2 Dachneigung

In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur die festgesetzten Dachneigungen 30 - 35°, 35 - 40° bzw. 48 - 52° zulässig. (s. auch Ziff. 16. Nutzungsplan).

17.2.3 Drempe

In den mit GD bezeichneten Gebieten sind Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

17.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 30° und darüber zulässig.

Für das Plangebiet gilt:

- 1.) Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $1/3$ der Gesamtbreite der Hausfront sein. Bei an- und eingebauten Hauselementen, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich diese Breite auf die einzelne Hauseinheit.
- 2.) Dachaufbauten müssen zum Ortsgang 1,50 m Abstand halten.
- 3.) Der Abstand des Dachgaubenfußes, dh. des Schnittpunktes der senkrechten Gaubenfront mit der Dachfläche, von der Traufe muß gleich oder größer als 1,0 m sein.
- 4.) Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 5.) Die Gauben an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante, noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
- 6.) Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenhause bebauung (Hausgruppe) hat sich der später Bauende der vorhandenen Bebauung auf die Dachaufbauten anzupassen.

18. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen

18.2 Garagen

Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach

20. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

20.1 an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Ist im Bebauungsplan die straßenseitige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 5,00 m von der Grenzlinie der Straße (Tiefe der Vorgartenfläche) festgesetzt, so sind ebenfalls die o. g. Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen in dem Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig (Einschränkungen s. Nutzungsplan, Ziffer 6.7: öffentliche Verkehrsflächen/Sichtdreiecke). Diese Festsetzungen gelten nicht für die Einfriedigungen an der Ummelner Straße (vgl. Ziff. 20.3)

Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen zulässig.

2o.2 auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen

Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßen-
seitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,00 m Tiefe) sind als Hecken aller
Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern in
Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei
unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen von dem tiefer
gelegenen Grundstück aus zu messen.

Ausnahme: Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als
Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen
zulässig.

2o.3 in besonderen Fällen

Zum Zwecke des Schallschutzes sind lückenlose Einfriedigungen auf den Grundstücks-
flächen entlang der Ummelter Straße in einer Höhe von 2,00 - 2,20 m in einem ^{Ziff. 162}
Abstand von 1,50 bis 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig (s. auch ^{Nutzungs-}
plan). Zur Straßenseite dürfen nur schallschluckende Materialien verwendet werden, um
Schallreflexionen zu vermeiden. Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der
Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu
bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1)
25 BBauG).

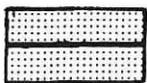
26. Nachrichtliche Angaben (§ 9 (6) BBauG)

Wasserschutzgebiet

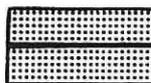
Nordwestlich der gekennzeichneten Umgrenzung liegen die Flächen des Plangebietes
(Bebauungsplan Nr. I/U 6 "Warburger Straße") im Wasserschutzgebiet - Zone III A -
der Wassergewinnungsanlage Bielefeld-Ummeln; die Wasserschutzgebietsverordnung vom
29. 07. 1976 ist zu beachten.

II. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

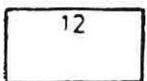
Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach



1-geschossig



2-geschossig



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



öffentliche Gebäude

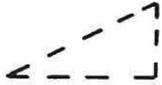
Baugrundstücke sind zu den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen
zu entwässern (ggf. sind Hebeanlagen zu verwenden).



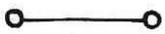
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Einteilung in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen nur als Hinweis.

Hinweis:

Die Planstraßen Nr. 6032 und 6033 ^{und der Bohlenweg} sollen als "für Anlieger befahrbare Wohnwege" bzw. "Rad- und Gehwege" ausgebildet werden; die Kralheider- und Versmolder Straße als "Verkehrsberuhigter Bereich".



Sichtdreiecke siehe Nutzungsplan



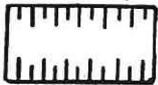
vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Sperrpfosten im öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung von Durchgangsverkehr



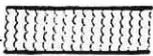
bepflanzter Lärmschutzwall - Festsetzung siehe Ziff. 16.1 Nutzungsplan -



Standort der eingemessenen Bäume - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2 Nutzungsplan -



zu erhaltende Bäume - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2 Nutzungsplan -



zu erhaltende Gewässer; offen fließende Gewässer II. Ordnung gem. Wassergesetz NW, im Bereich der Kralheider Straße verrohrt - Festsetzung siehe Ziff. 13.2.2 Nutzungsplan -



Vorschlag für Einfriedigung zum Zwecke des Schallschutzes als Hinweis, - empfehlende Darstellung; siehe Ziff. 16.3 Nutzungsplan -



Vorschlag für Anpflanzung zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen - empfehlende Darstellung; siehe Ziff. 16.3 Nutzungsplan -

Hinweis:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 10, 11, 14, 21 - 25 der Musterlegende der Stadt Bielefeld - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 - BGBl. I S. 1763-.