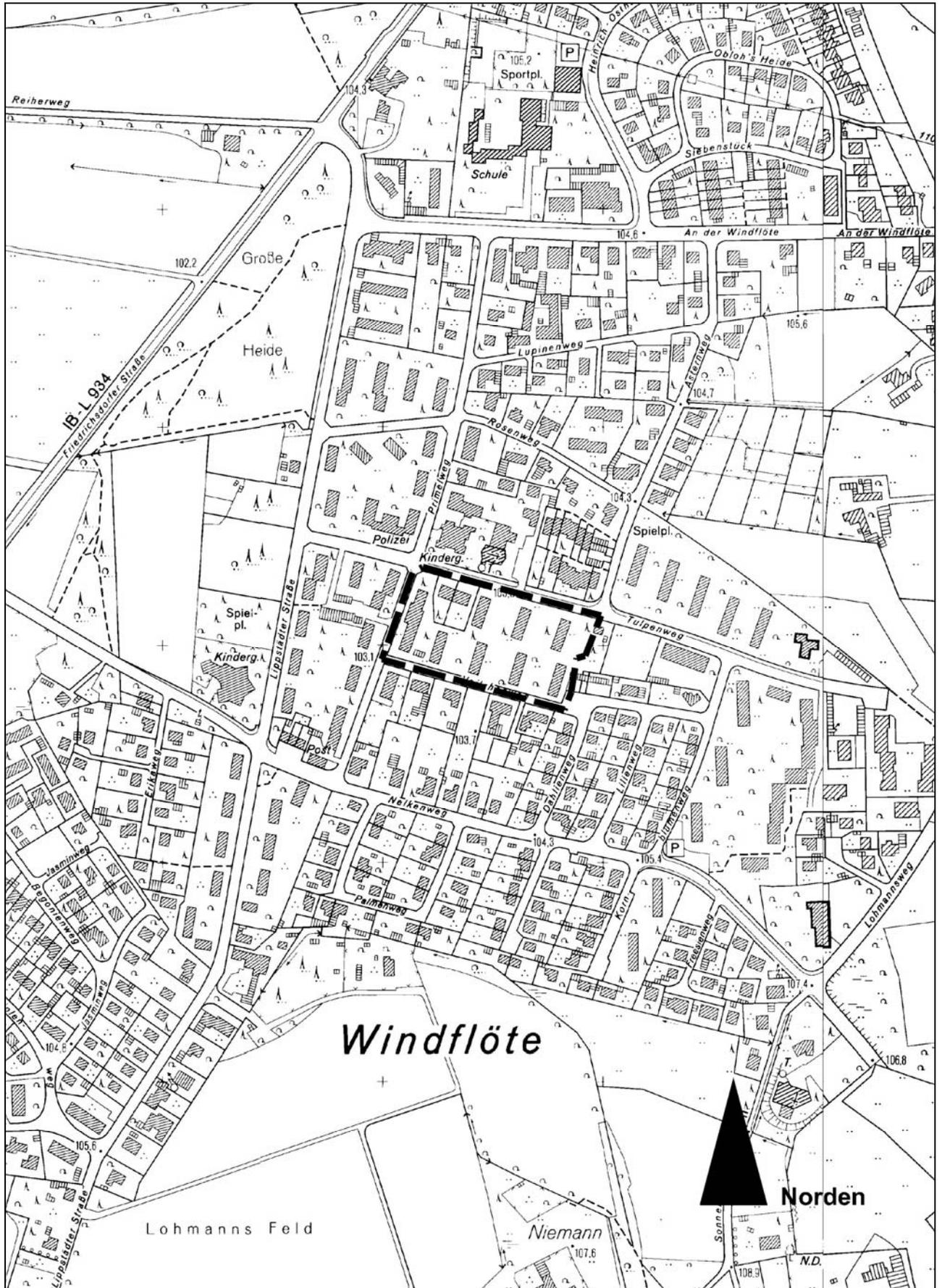


Anlage

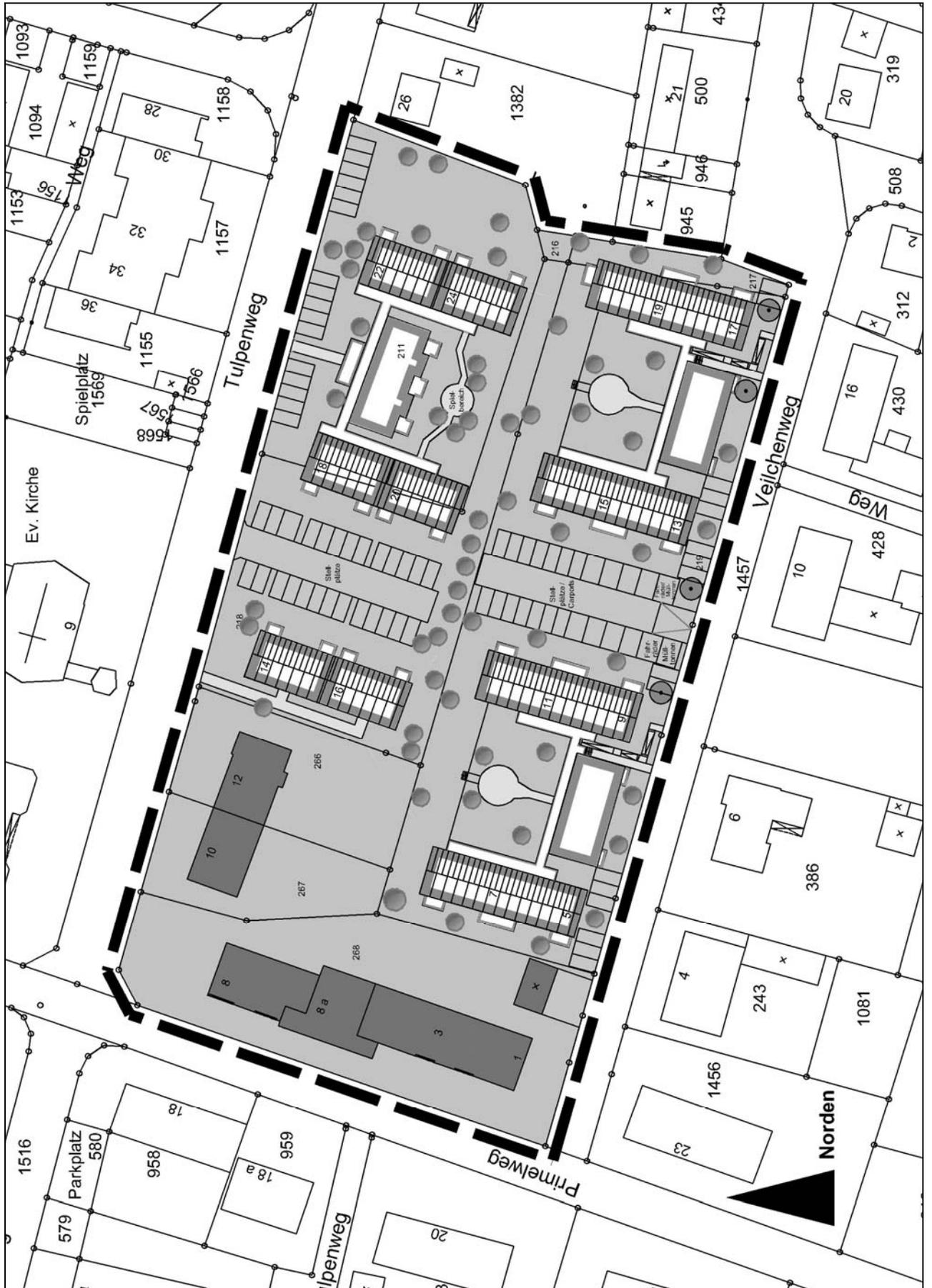
B	Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurfsbeschluss
----------	---

	Seite in der Anlage
Lageplan (M. 1:5.000)	2
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan	3
Gestaltungsplan	4
Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“	5
Angabe der Rechtsgrundlagen	6
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	7
Sonstige Hinweise	13
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	14

Lageplan (Maßstab 1:5.000)



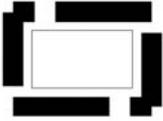
Gestaltungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

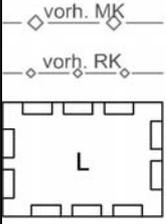
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);</p> <p>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 09.10.2007 (GV NRW S. 380).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>
--	---

Textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(1,2)</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p style="text-align: center;">GH11,00m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl - GFZ gem. § 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika). Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach / Pultdach) ist der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p>

<p>3</p>	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
 <p>St Capo Ga Mülltonnen Fahrräder</p>	<p>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Standplätze für Mülltonnen / Fahrräder auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Auf den entlang des Tulpenweges, Primelweges und Veilchenweges zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstückstreifen (Vorgartenfläche) sind Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 % der Fläche zulässig. In der 50 %-Fläche sind die besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Standplätze für Mülltonnen / Fahrräder enthalten.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB)</p> <p>Stellplätze Carports Garagen Standplatz Mülltonnen / Fahrräder</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p style="text-align: center;">gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
 <p>vorh. MK</p> <p>vorh. RK</p> <p>L</p>	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>vorhandener privater Regenwasserkanal</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p> <p>Leitungsrechte zugunsten Dritter, die den heutigen Bestand wiedergeben, werden aufgrund der Neuordnung im Plangebiet nicht dargestellt.</p>

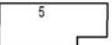
6	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>Die Stellplatzflächen sind im regelmäßigen Abstand zu begrünen. Für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen.</p> <p>Bei doppelreihigen Stellplätzen sind Baumscheiben von mindestens 2,50 m x 2,50 m bzw. bei durchgängigen Stellplatzreihen von 2,00 m x 5,00 m (lichtes Maß) anzulegen.</p> <p>Sie müssen ständig als Vegetationsfläche unterhalten werden und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtung zweckentfremdet werden. Durchgehende Pflanzbeete (z.B. bei doppelreihigen Stellplätzen) sind in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang von 16/18 cm und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Der Baumabstand hat 8,00 - 10,00 m zu betragen.</p> <p>Bei aneinander gebauten Carports / überdachten Stellplätzen entfällt die Verpflichtung nach jeweils 4 Carports / überdachten Stellplätzen einen standortgerechten Baum anzupflanzen, wenn eine durchgängige Dachbegrünung der Anlage durchgeführt wird oder die entsprechende Zahl der Bäume an einer anderen geeigneten Stelle auf dem Grundstück angepflanzt wird.</p> <p>Stellplätze, Carports und Zufahren sowie nicht überdachte Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) zu errichten.</p>
7	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
	<p>zu erhaltender Baum</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</p>

8	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>						
	<p>8.1 Einfriedungen Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>8.2 Gestaltung der Vorgartenfläche Innerhalb der Vorgartenbereiche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Bauflucht) sind Zuwegungen zum Hauseingang, Grundstückszufahrten und Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die Summe der Flächen für Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich (die besonders dafür festgesetzten Flächen eingeschlossen) darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche betragen. Die verbleibende Fläche ist zu begrünen.</p> <p>8.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</p> <p>8.3.1 Material, Form- und Farbgebung Die Wände aneinandergebauter Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten.</p> <p>8.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>8.4.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Die Dächer aneinandergebauter Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Ziegel oder Ziegel mit glasurartigem Überzug sind unzulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>8.4.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachneigung: Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Geneigtes Dach</td> <td style="padding-left: 20px;">GD</td> <td style="padding-left: 20px;">max. 53°</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Flachdach oder flach geneigtes Dach</td> <td style="padding-left: 20px;">FD</td> <td style="padding-left: 20px;">max. 10°</td> </tr> </table>	Geneigtes Dach	GD	max. 53°	Flachdach oder flach geneigtes Dach	FD	max. 10°
Geneigtes Dach	GD	max. 53°					
Flachdach oder flach geneigtes Dach	FD	max. 10°					

Sonstige Hinweise

	<p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen.</p> <p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>
--	--

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer