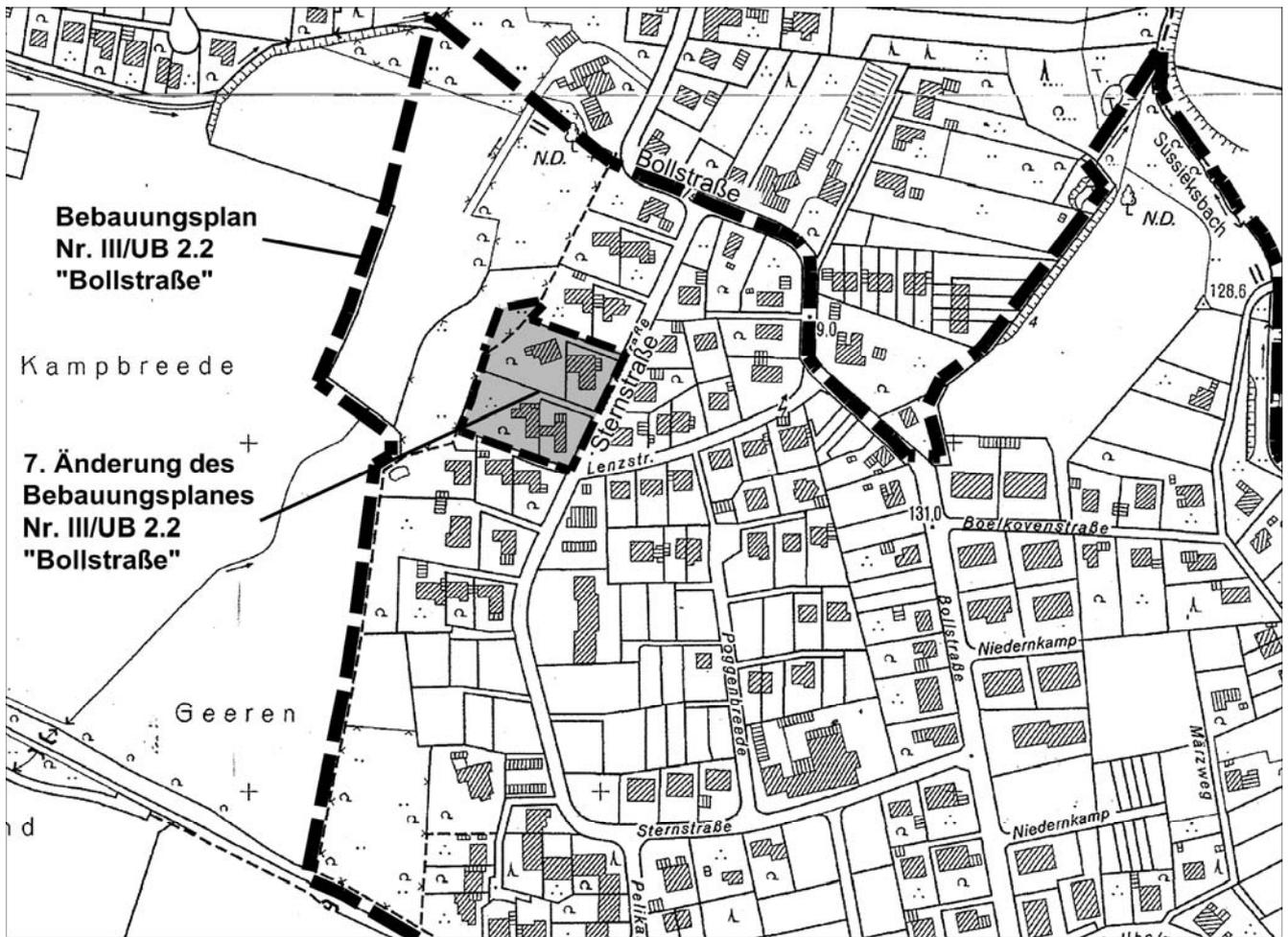


## Anlage

<b>A</b>	<b>7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Übersichtsplan</b></li><li>• <b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></li><li>• <b>Textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b></li><li>• <b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></li><li>• <b>Nutzungsplan - Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan</b></li><li>• <b>Nutzungsplan –7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes</b></li></ul> <b>Entwurfsbeschluss</b>
----------	--

## Übersichtsplan



## Angabe der Rechtsgrundlagen

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);

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);

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);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

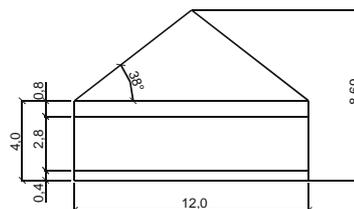
### Anmerkung

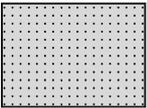
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO 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.

## Textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung</b> gem. § 9 (7) BauGB
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<b>Reines Wohngebiet WR</b> gem. § 3 BauNVO
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0.4    I  TH 4,00m FH 9,00m	2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 2.2 <b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <u>Hinweis:</u> Über das zulässige eine Vollgeschoss ist kein weiteres Vollgeschoss zulässig. 2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Der Firstpunkt wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Den unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO bildet der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche an der Talseite des Baugrundstückes. <u>Hinweis:</u> Der Systemschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.



3	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
    	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig.</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze</p> <p>3.3 <b>Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) BauGB Stellung baulicher Anlagen: Zulässige Firstrichtung der Hauptbaukörper</p>
4	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
2WE	<p>Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.</p>
5	<p><b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB</p>
	<p>5.1 Flächen für die Landwirtschaft</p>
6	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
  	<p>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Bielefeld zu belastende Flächen.</p> <p>Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den vorhandenen Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.</p>

7	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
	<p>7.1 <b>Allgemein</b> Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern. Auf Gebäude und Ensembles von städtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Aneinandergebaute Baukörper sind einheitlich zu gestalten. Die Doppelhäuser, Hausgruppen/Reihenhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.</p> <p>7.2 <b>Dachformen / Dachneigungen</b> SD Satteldach mit einer Neigung von maximal 38° Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. <u>Ausnahmen</u> Als Ausnahme sind möglich - im Bereich der Satteldächer untergeordnete Dachanteile für Dachvermittlungen auch mit flachen Dächern, - der Einbau von Solarzellen.</p> <p>7.3 <b>Dachaufbauten / Dacheinschnitte</b> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, - bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeeinheit als zusammenhängende Einzelanlage (Erker, Zwerchgiebel) oder als einzelne Dachaufbauten und -einschnitte, - mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand, - mit einem Abstand von den Dachaufbauten/-einschnitten bis zum First von mindestens 3 Pfannenreihen.</p> <p>7.4 <b>Dacheindeckung</b> In Angleichung an die umgebende Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen verwendet werden.</p> <p>7.5 <b>Drempelhöhe / Sockelhöhe</b> Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,80 m festgesetzt. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut. Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle senkrechten Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Geschossdecke und traufenseitigen Dachschrägen. Sockel dürfen maximal 0,50 m hoch sein. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens zu der natürlich gewachsenen unveränderten Geländeoberfläche, gemessen an der Außenwand bergseitig am höchsten Geländepunkt.</p>
8	<p><b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</b> gem. § 9 (6) BauGB</p>
	<p>Landschaftsschutzgebiet (Die Darstellung erfolgt auch außerhalb des Plangebietes.)</p>

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
3247	Flurstücksnummer
	Leitung unterirdisch (vorhandener Mischwasserkanal)

# Nutzungsplan –7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes



