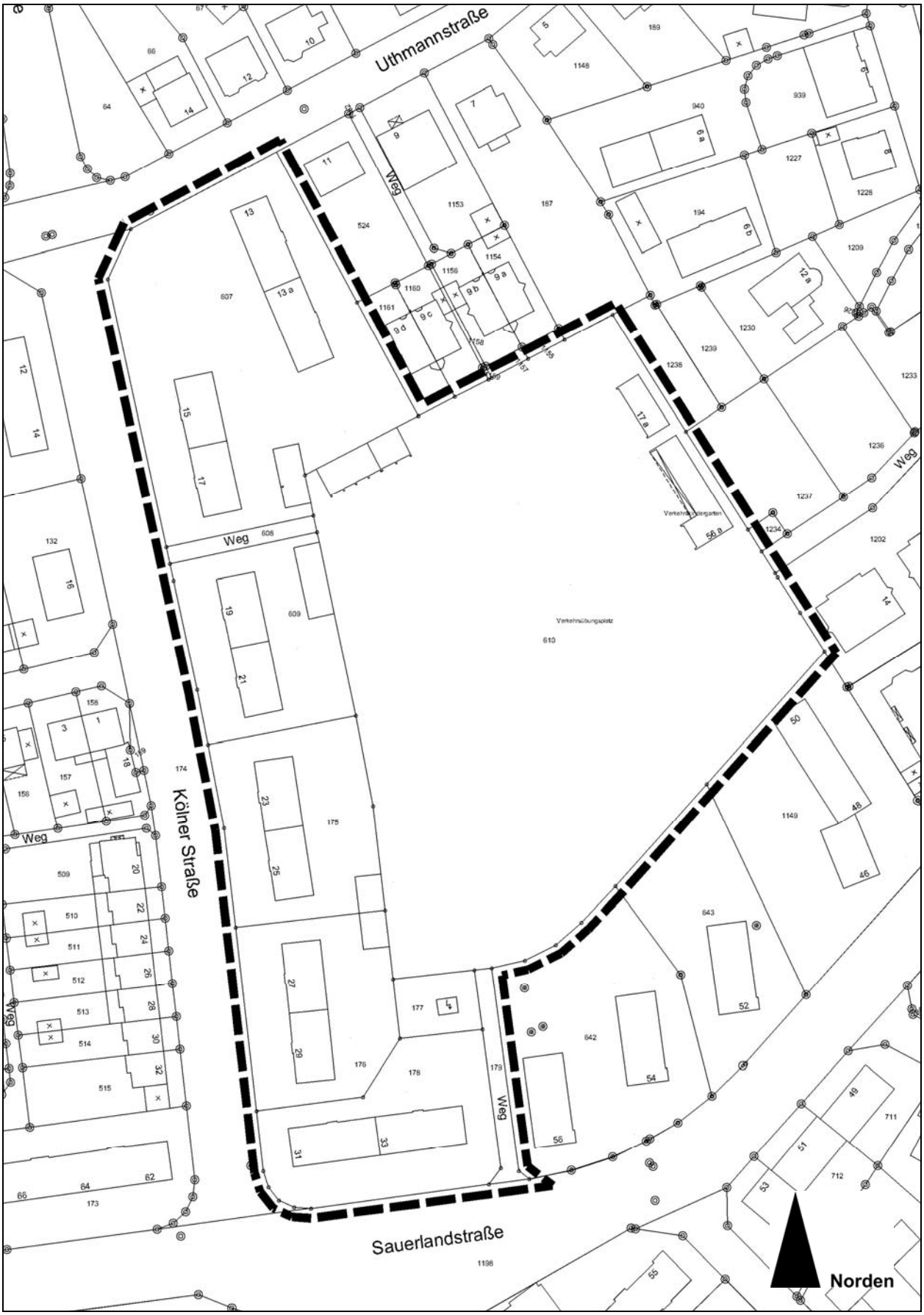
Anlage

B	**Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“** **Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt** **Entwurfsbeschluss**

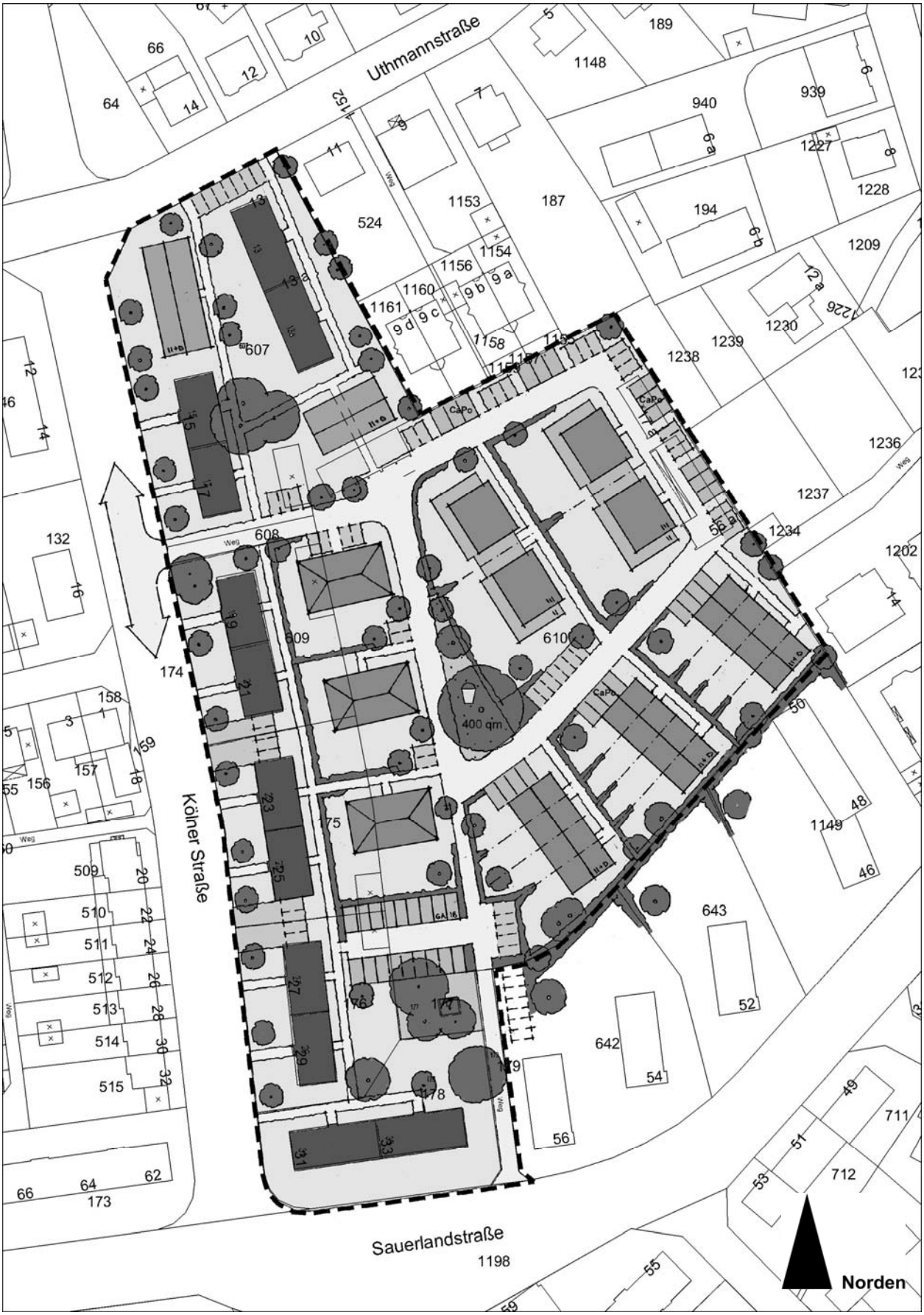
	Seite in der Anlage
Lageplan (M. 1:5.000)	2
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan	3
Gestaltungsplan	4
Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“	5
Angabe der Rechtsgrundlagen	6
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	7
Sonstige Hinweise	13
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	14

Lageplan (Maßstab 1:5.000)

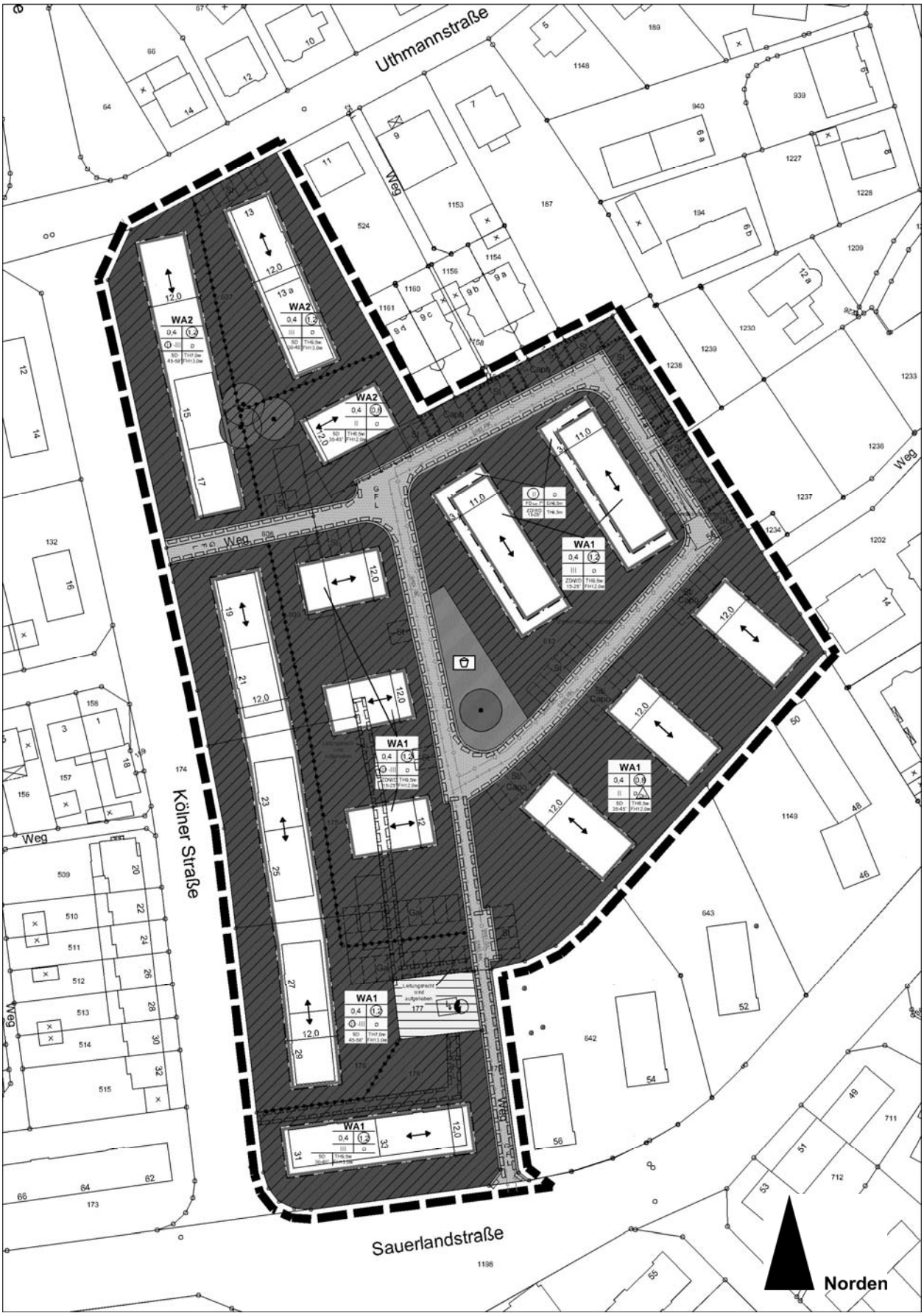
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Gestaltungsplan



Nutzungsplan
Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“



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 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. 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); 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); 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). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile 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		**Abgrenzungen**
	0.1	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gem. § 9 (7) BauGB
	0.2	**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1		**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
WA1		**Allgemeine Wohngebiete WA** gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - 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.
WA2		**Allgemeine Wohngebiete WA** gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - 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.

2		**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	2.1	**Grundflächenzahl - GRZ** gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0.4		maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	2.2	**Geschossflächenzahl - GFZ** gem. § 16, 17 und 20 BauNVO
0.8		maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	2.3	**Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** gem. §§ 16 und 20 BauNVO
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III		mindestens zwei Vollgeschosse - maximal drei Vollgeschosse
	2.4	**Höhe baulicher Anlagen** gem. §§ 16 und 18 BauNVO
GH6,50m		maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
TH6,50m		maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH12,00m		maximal zulässige Firsthöhe in Metern
		<u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <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 (SD-Satteldach / ZD-Zeltdach / WD-Walmdach) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

3		**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o DH	3.1	**Bauweise** gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
	3.3	**Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach Die eingetragene Firstrichtung ist für Hauptbaukörper mit Satteldach / Walmdach verbindlich (Hauptfirstrichtung).
4		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
St Capo Ga		Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Standplätze für Mülltonnen / Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Carports, Garagen auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Standplätze für Mülltonnen / Fahrräder sind auch auf den für Stellplätze, Carports und Garagen besonders festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Standplätze für Mülltonnen / Fahrräder sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ein erhöhter Bedarf nachgewiesen wird. **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB) Stellplätze Carports Garagen

5	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	5.1 **Straßenbegrenzungslinie** 5.2 **Verkehrsfläche (privat)** Hinweis: Der Ausbaustandard der privaten Verkehrsfläche ist mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.
6	**Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB
	Schutz von unterirdischen Leitungen Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
7	**Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
	Flächen für die Versorgung Zweckbestimmung: Elektrizität Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen geplanter Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger Anmerkung: Bezüglich einzuhaltender Schutzflächen siehe auch Ziffer 6.

8		**Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
		Private Grünflächen
		Zweckbestimmung: Spielplatz
9		**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
		Die festgesetzten Flächen sind zu begrünen und mit einem standortgerechten Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
10		**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhalt- ung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
		zu erhaltender Baum Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
11		**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
	11.1	**Einfriedungen** Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
	11.2	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-**
	11.2.1	**Material, Form- und Farbgebung** Die Wände aneinandergebauter Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten.
	11.3	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-**
	11.3.1	**Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung** Die Dächer aneinandergebauter Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbigen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. 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.

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.

Satteldach	SD	35 - 45°
Zeltdach / Walmdach	ZD/WD	15 - 25°
Flachdach	FD	max. 7°

11.3.2 **Dachausbauten und Dachaufbauten**

Dachausbauten und Dachaufbauten sind zulässig,

- bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeeinheit als zusammenhängende Einzelanlage (Erker, Zwerchgiebel) oder als einzelne Dachaufbauten,
- mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand,
- mit einem Abstand von den Dachaufbauten/-einschnitten bis zum First von mindestens 3 Pfannenreihen.

11.3.3 **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeeinheit zulässig.

11.4 **Werbeanlagen**

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nur bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen den oberen Abschluss der zugeordneten Außenwandflächen (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,00 m überragen;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 2,00 qm nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

Sonstige Hinweise

	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 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. 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 Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) 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. 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. 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 Vergangen- heit 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.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 3	Maßzahl (in m)
5	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer