

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/26.01
„Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“**

SATZUNG

Teil B

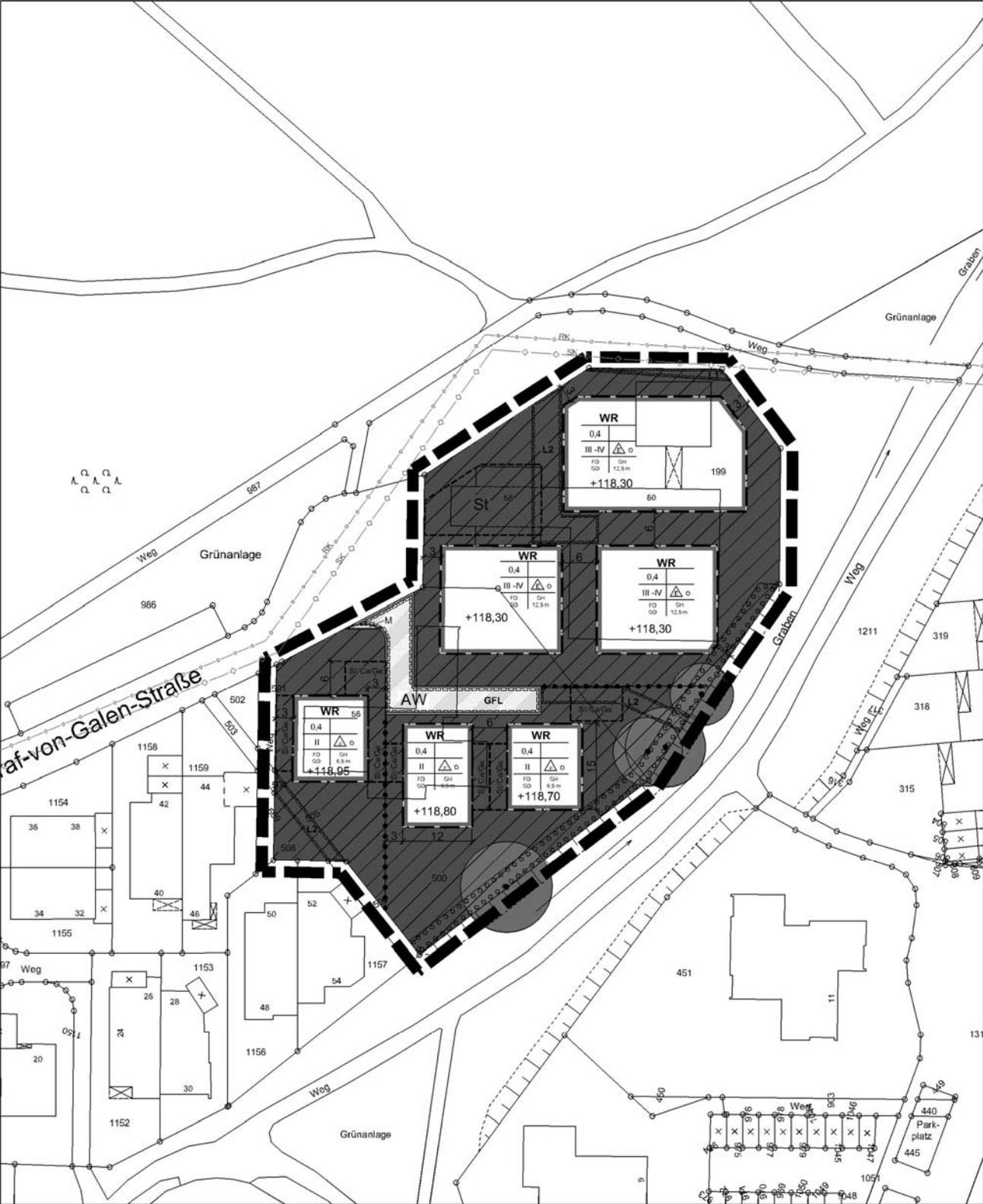
Bebauungsplan-SATZUNG
Gestaltungsplan

Bebauungsplan-SATZUNG
Nutzungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige
Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

Bebauungsplan-SATZUNG: Nutzungsplan - ohne Maßstab



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

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);

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 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

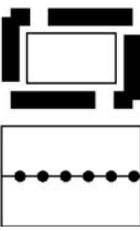
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).

Anmerkung

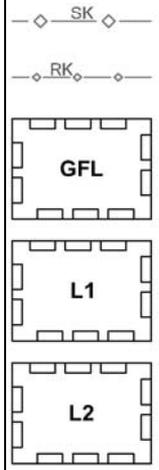
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

<p style="text-align: center;">0</p>	<p style="text-align: center;">Abgrenzungen</p>
	<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>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>Reine Wohngebiete WR gem. § 3 BauNVO</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0.4</p> <p>II</p> <p>III - IV</p> <p>z.B. GH 6,50m</p> <p>z.B. +118,30</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>mindestens drei Vollgeschosse - maximal vier Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (First, Dachabschluss / Attika).</p> <p>Der obere Bezugspunkt kann durch installationstechnische Bauteile sowie durch das Aufbringen von Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ausnahmsweise überschritten werden.</p> <p><u>Staffelgeschoss (Vollgeschoss / Gebäuderücksprung des abschließenden Geschosses:</u> Bei der Ausführung des Hauptgebäudes mit III - IV Vollgeschossen ist das abschließende Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszuführen. Für das Staffelgeschoss gilt, dass an mindestens zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung von mindestens 1,00 m zu dem darunter liegenden Geschoss eingehalten werden muss.</p>

<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p>

<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">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</p>
	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><u>Anmerkung:</u> Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p> <p>Der 3 m breite Streifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der vorgesehenen Festsetzung mit standortgerechten Laubgehölzen in Form von Sträuchern in einer Pflanzgröße von 100 - 150 cm zur wirkungsvollen Sichtabschirmung des Wohngebietes zum angrenzenden Grünzug zu ergänzen.</p> <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><u>Hinweis:</u> Bei den zu erhaltenden Bäumen ist ein Rückschnitt / ein Auslichten der Baumkrone bis maximal 10 % zulässig.</p>

8	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
GD FD	<p>8.1 Gestaltung der Vorgartenfläche Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten öffentlichen / privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Befestigungen für Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte, notwendige Stellplätze bis zu maximal 50 % der Vorgartenfläche zulässig.</p> <p>8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- 8.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Geneigtes Dach 10° Flachdach max. 7° Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit FD zulässig. Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>8.3 Einfriedungen Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB sind ausschließlich durchlässige Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig (Maschendrahtzaun etc.).</p>

Sonstige Hinweise

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

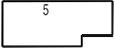
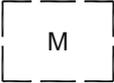
Kampfmittelüberprüfung

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 Telefon 0521 - 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.

Entwässerung

Es wird auf die sehr nah an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene öffentliche Kanalisation hingewiesen. Diese ist bei den geplanten Bauarbeiten zu berücksichtigen und zu schützen. Zur Beweissicherung ist hier die Stadt Bielefeld UWB, GB Stadtentwässerung 700.43-Kanalbetrieb einzuschalten. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 3	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer
+118,30	NN - Höhe
	Fläche zum zentralen Aufstellen von Müllgefäßen am Abfuhrtag