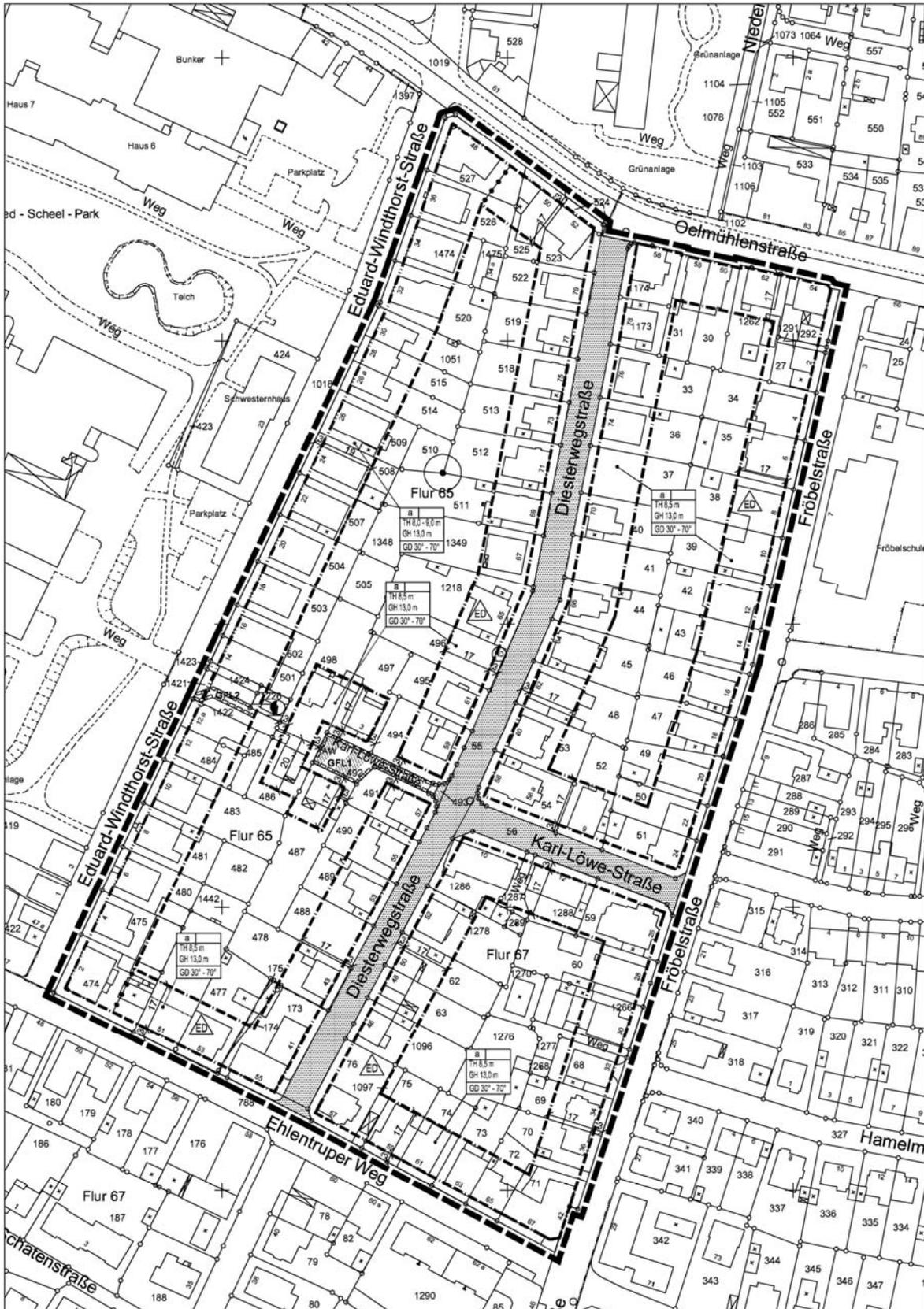
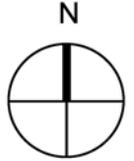


Anlage zur Beschlussvorlage – Teil A:**Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)**

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

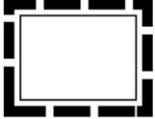
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

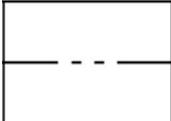
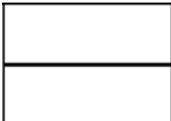
Anmerkung

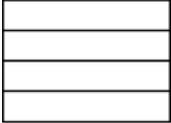
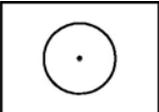
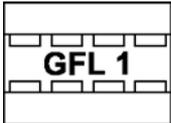
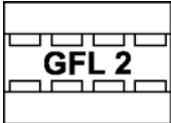
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen 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, Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
		0.2
1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
<p>TH 8,50 m</p> <p>TH 8,00 m bis 9,00 m</p> <p>GH 13,00 m</p>	1.1	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
	1.1.1	<u>Traufhöhe</u> als Höchstmaß
	1.1.2	<u>Gebäudehöhe</u> als Höchstmaß
		<p>In der Anbauzone (siehe Ziffer 2.2.1) sind nur Anbauten mit maximal 3,5 Metern Gebäudehöhe zulässig.</p> <p>Die Höhen von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.</p> <p>Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.</p>

	<p>Bei der Berechnung der Höhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p>Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche; Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut</p> <p>Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberster Abschluss des Gebäudes</p>
2	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)</p>
<p style="text-align: center;">a</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 10px auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 10px auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  </div>	<p>2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>In der abweichenden Bauweise sind auch seitliche Grenzabstände von mindestens 2,5 m zulässig.</p> <p>Hinweis: siehe Punkt 9.5</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</p> <p>2.2.1 <u>Baugrenze</u> (§ 23 Abs.3 BauNVO)</p> <p>Anbauzone: Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist um maximal 3,00 m zulässig. In diesem Bereich sind nur Anbauten mit höchstens 3,50 m Gebäudehöhe und Flachdächern zulässig.</p>

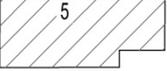
	2.2.2 Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
3	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. Gartenhäuschen /Schuppen), die der Hauptnutzung des Grundstückes dienen, sind bis zu einer Größe von 9,00 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der Vorgartenfläche (siehe Punkt 8.1) zulässig.</p> <p>Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausnahmsweise in der Anbauzone zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.</p> <p>Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist dafür ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten rückwärtigen Baugrenze um 5,00 m zulässig.</p>
4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   AW	4.1 Straßenbegrenzungslinie Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 4.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) 4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) Zweckbestimmung: Anliegerwohntweg

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p>
 	<p style="text-align: center;">Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p style="text-align: center;">Zweckbestimmung: Elektrizität</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p>
 	<p>6.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)</p> <p style="text-align: center;">Zu erhaltender Baum</p> <p>6.2 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p style="text-align: center;">Naturdenkmal</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
 	<p style="text-align: center;">mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadtwerke Bielefeld GmbH)</p> <p style="text-align: center;">mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>

8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
GD 30°-70°	<p data-bbox="384 398 767 432">8.1 Vorgartenfläche</p> <p data-bbox="539 499 1409 600">Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie bzw. der vorderen Baugrenze festgesetzt.</p> <p data-bbox="539 667 967 701">Die Vorgärten sind zu begrünen.</p> <p data-bbox="539 768 1430 835">Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.</p> <p data-bbox="539 902 1390 969">Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.</p> <p data-bbox="384 1037 1193 1070">8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</p> <p data-bbox="384 1137 994 1171">8.2.1 Material, Form- und Farbgebung</p> <p data-bbox="539 1238 1414 1305">Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material und Farbe aufeinander abzustimmen.</p> <p data-bbox="384 1373 1198 1406">8.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p data-bbox="384 1473 1190 1507">8.3.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</p> <p data-bbox="539 1574 1390 1641">Nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 70 Grad sind zulässig.</p> <p data-bbox="539 1709 1023 1742">Staffelgeschosse sind nicht zulässig.</p> <p data-bbox="539 1809 1425 1877">In der Anbauzone sind nur Flachdächer bis maximal 10 Grad Dachneigung zulässig.</p> <p data-bbox="539 1944 1422 2011">Die oben genannten Festsetzungen gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.</p>

	Die Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen (Material und Farbe) von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.
9	Sonstige Hinweise
	<p>9.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <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>9.2 <u>Kampfmittelüberprüfung:</u></p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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.</p> <p>9.3 <u>Bodenschutz:</u></p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>9.4 <u>Ver- und Entsorgungsleitungen:</u></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. 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.</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. 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> <p>9.5 <u>Hinweis zum vom Bauordnungsrecht abweichendem Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)</u></p> <p>Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird ein von § 6 (5) und (6) BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. § 6 (5) und (6) BauO NRW sind nicht anzuwenden bezüglich des Nachweises und der Berechnung der seitlichen Abstandsflächen. Hier gelten die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt somit mindestens 2,50 m.</p> <p>Auch wenn die nach Bauordnungsrecht NRW erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 3,00 m gem. § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB in der abweichenden Bauweise reduziert werden, sind die sonstigen Regelungen der BauO NRW, z.B. Brandschutz, Belichtung und Belüftung, im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung muss z.B. über eine entsprechende Grundrissgestaltung gewährleistet werden. Abstandserfordernisse aus brandschutzrechtlichen Vorgaben bleiben unberührt.</p>
--	--

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1277	Flurstücksnummer