

Anlage

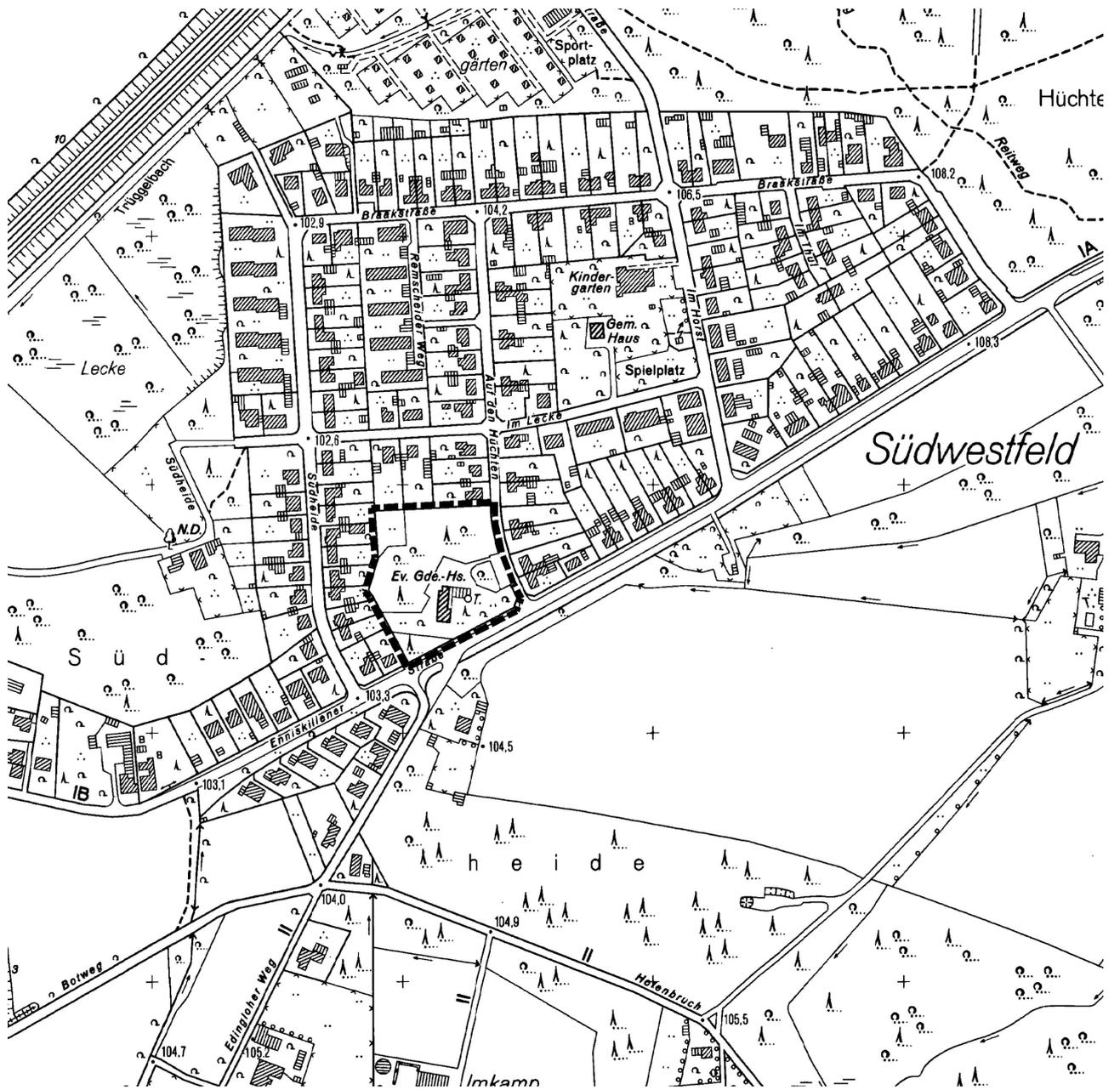
A

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“

- Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf
- Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Aufstellungsbeschluss

Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

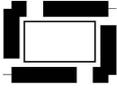


**Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf**



Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- $\textcircled{0,9}$ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- \textcircled{II} Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Traufhöhe
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- \triangle_{ED} nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| WA 1 | | Art der baulichen Nutzung | |
|--------------------------------------|---------------------|--|--|
| 0,4 | $\textcircled{0,9}$ | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II | \triangle_{ED} | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| GD / ZD TH 6,50m 25-35° FH 10,50m | | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| | | Dachform | Traufhöhe |
| | | Dachneigung | Firsthöhe |

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)

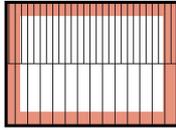
6. Sonstige Planzeichen

- z.B. 35-45° Dachneigung
- GD geneigtes Dach
- ZD Zeltdach
- z.B. $\frac{4}{\swarrow}$ Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

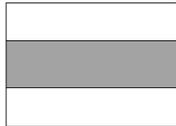
**Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf**



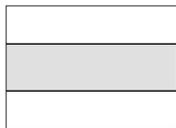
**Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Legende**



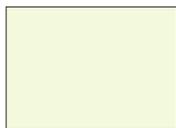
Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung und geneigtem Dach
im künftigen Wohngebiet



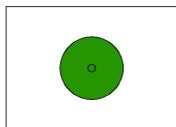
Öffentliche Verkehrsfläche



Private Zuwegung



Private Grundstücksfläche



anzupflanzende Bäume

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

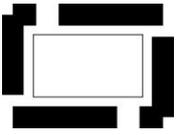
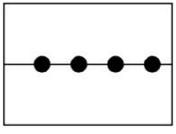
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

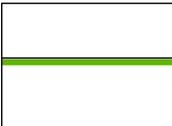
Anmerkung

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.

| | |
|--|--|
| | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, 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>Allgemeines Wohngebiete gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</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. • die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen 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 s gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO sowie • Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO. |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB |
| | <p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> |

| | |
|---|--|
| <p>z.B. 0,4 0,8 II II z.B. TH 4,50m FH 10,50m</p> | <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zwingend 2 Vollgeschosse 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung). Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig.</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 ED </p> | <p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO 3.3 Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p> |

| | |
|---|--|
| | |
| 4 | Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB |
| | Die Größe der Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern muss mindestens 500 m ² , die Größe des Baugrundstückes für den Bau einer Doppelhaushälfte muss mindestens 350 m ² (das Gesamtgrundstück eines Doppelhauses somit mind. 700 m ²) betragen. |
| 5 | Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
|  | 5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |
|  | 5.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich) |
| 6 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB |
| | Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3,00 m anschließend an die überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports zulässig. Garagen und Carports sind nur an einer Seite der Gebäude zulässig. Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnete Stellplätze, Carports und Garagen müssen einen Abstand von 1,00 m einhalten, der mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten werden muss. Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. |
| 7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB |

| | |
|---|--|
|  | <p>Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)</p> |
| <p>8</p> | <p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p> |
| <p>GD GD/ZD z.B. 35-45°</p> | <p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Nur geneigte Dächer zulässig</p> <p>Nur geneigte Dächer und Zeltdächer zulässig</p> <p>Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.</p> <p>In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p>Fassadenmaterial</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putz- und Klinkerfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich</p> |

untergeordneten Umfang möglich (max. 25% der Fassade). Bei Doppelhäusern sind bei der Gestaltung der Außenwände nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

Sonstige Hinweise

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, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ 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 Grundstücks- / 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.

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

| | |
|---|---|
| | <p>Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre 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>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> |
| | <p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> |
| <p>z.B.  4</p> <p></p> <p></p> <p>584</p> <p></p> | <p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstücksteilungen</p> |