

## Anlagen

<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 1. Änderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <b>Entwurf</b>
----------	--

## 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);

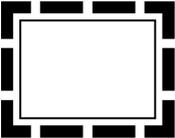
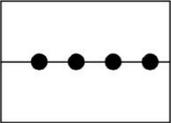
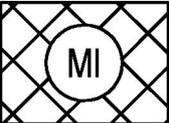
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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.

	<p align="center"><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b></p>
<b>0</b>	<p align="center"><b>Abgrenzungen</b></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>
<b>1</b>	<p align="center"><b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>1.1 <b><u>Mischgebiet</u></b> gem. § 6 BauNVO</p> <p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Unzulässig sind die gemäß § 6(2) und (3) BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen in Verbindung mit § 1(5) und (6) BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Gartenbaubetriebe</li> <li>• Tankstellen</li> <li>• Vergnügungsstätten</li> </ul>

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4	2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO  maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	2.2 <b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gemäß § 18 BauNVO  maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II	2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50 m	2.3 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO  maximal zulässig Traufhöhe in Metern
GH 12,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern  <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die vorh. Geländehöhe maßgebend.  <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika).
<b>3</b>	<b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o	3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO  offene Bauweise

	<p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p><b>Baugrenze</b></p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen im ausgewiesenen Mischgebiet zulässig.</p> <p>4.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen im ausgewiesenen Mischgebiet zulässig.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) 15 BauGB</p>
	<p><b>Private Grünfläche</b></p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> gem. § 9 (1) 25a BauGB</p>
	<p>6.1 <b>Vorgartenflächen</b></p> <p>Im Mischgebiet ist entlang der Brokstraße der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen max. 1/3 der Vorgartenfläche versiegelt werden.</p>
	<p>6.2 <b>Pflanzgebotsfläche</b></p>

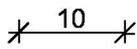
	<p>Innerhalb der 1,5 m breiten Pflanzgebotsfläche ist eine geschnittene oder frei wachsende Hecke mit einer maximalen Endhöhe von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Laubsträucher zu verwenden. In diesem Bereich sind höhere Einfriedungen nicht zulässig.</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>SD 35° - 45°</p>	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</b> <b>Dachform und Dachneigung</b> Satteldach mit Dachneigung 35° - 45° zulässig</p>

	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 249, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>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.</p> <p>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.</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. 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</p>

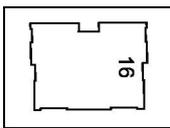
Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

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 unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

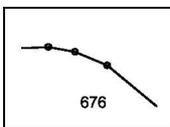
### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



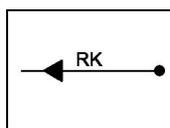
Maßzahl (in m)



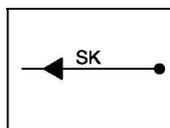
vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Regenwasserkanäle



Schmutzwasserkanäle