

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“

- Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

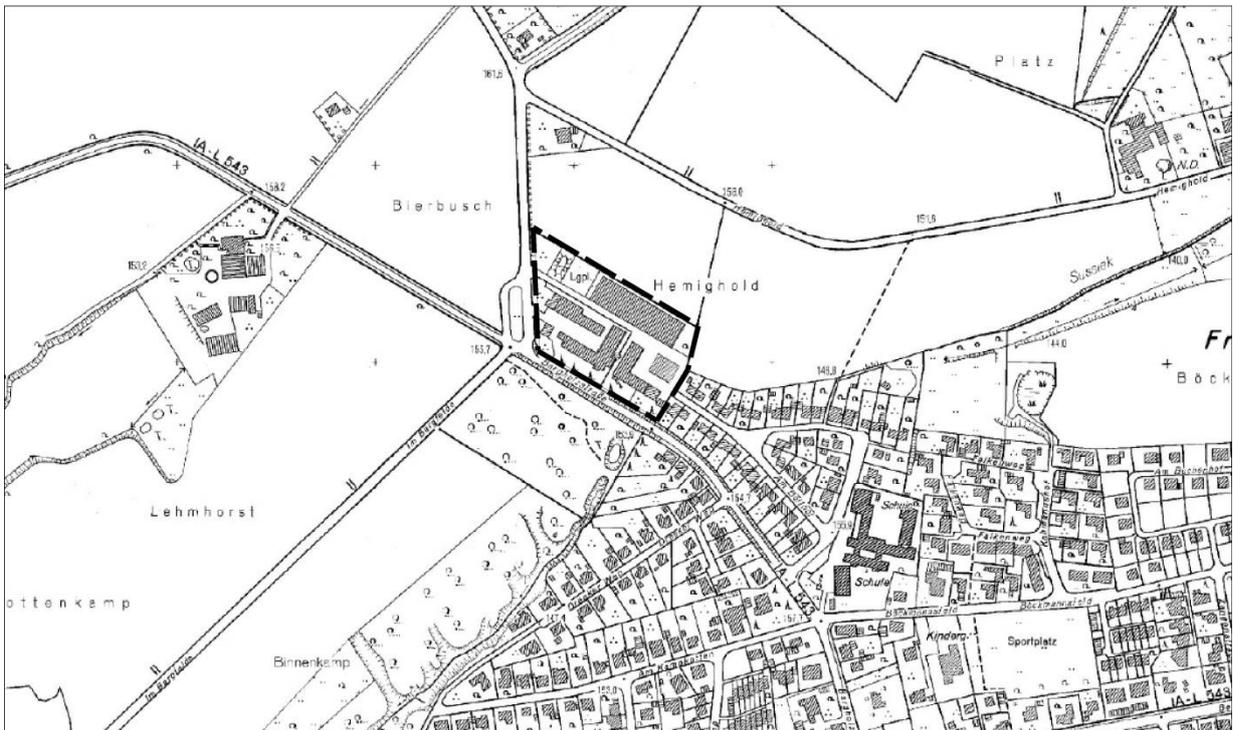
Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/J 36

„Wohnen am Nagelholz“

Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
Angaben der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

-Entwurf-
(Stand August 2014)

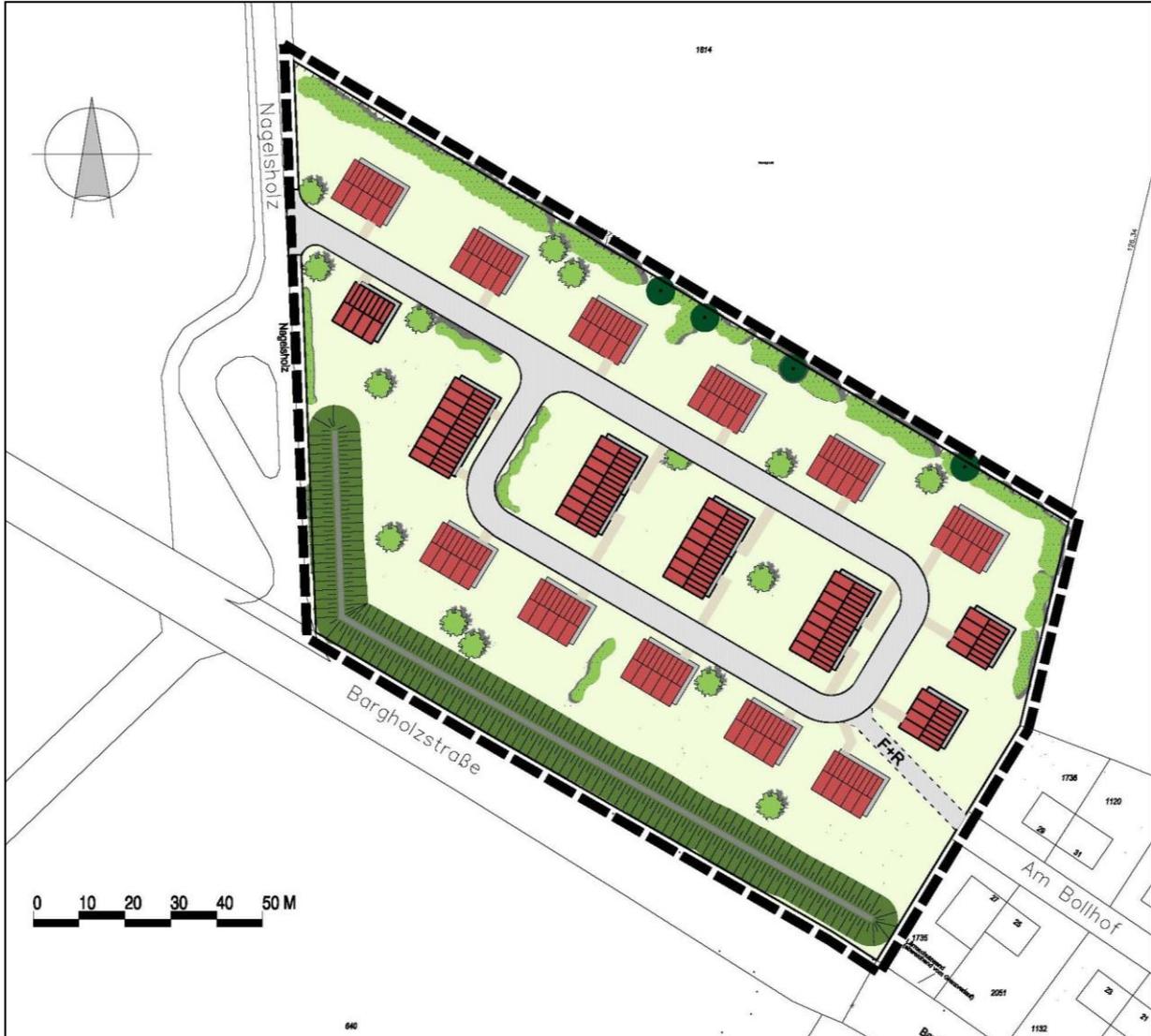
Übersichtsplan



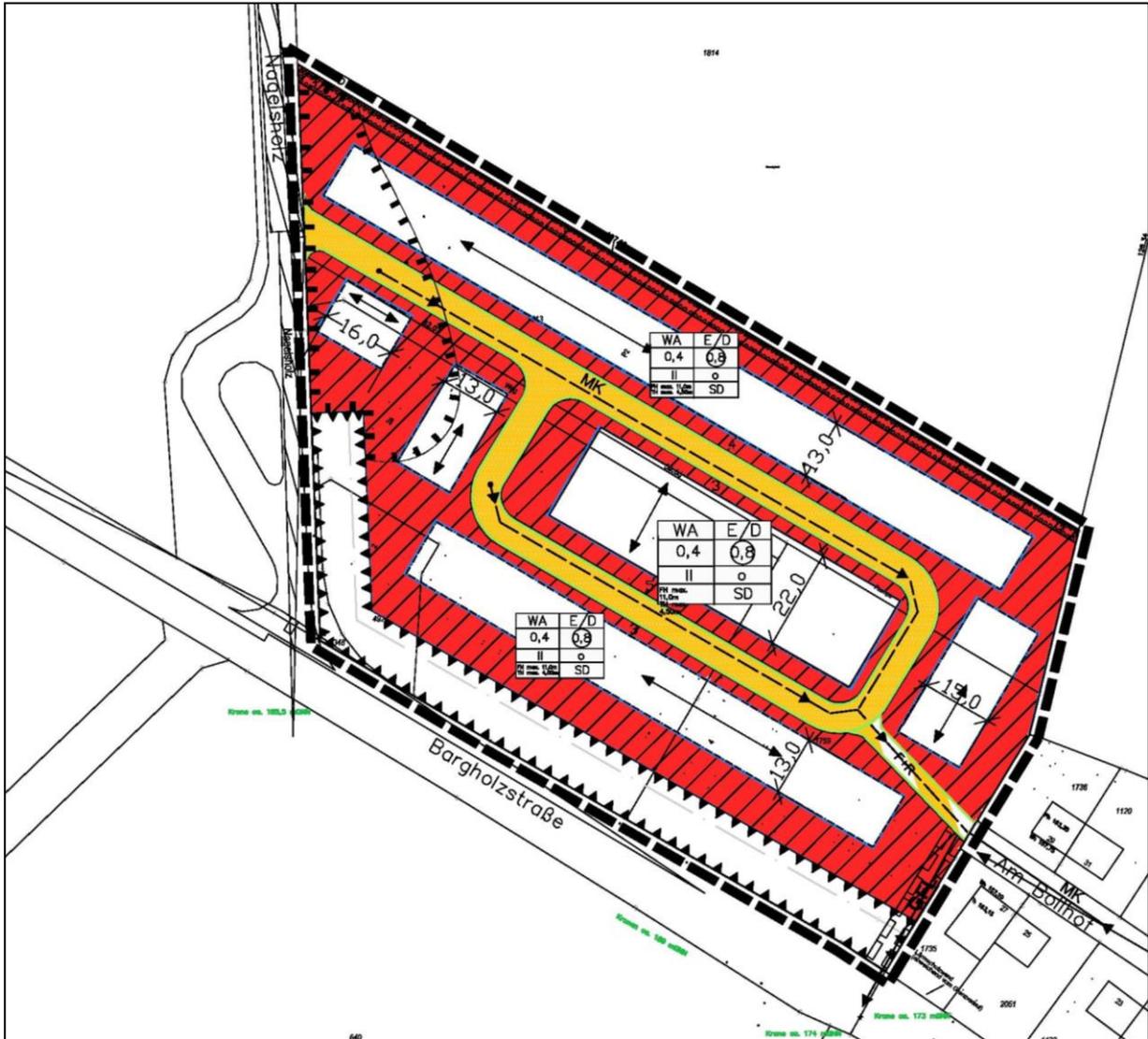
Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

1. Bebauungsplan - Entwurf - Gestaltungsplan



2. Bebauungsplan - Entwurf – Nutzungsplan



3. 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 15.07.2014 (BGBl. I S.954);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGB. I S. 3154).

§ 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436).

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.

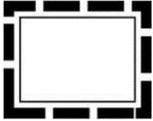
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

4. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

FH max. Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,00 m überschreiten.

TH max. Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt:

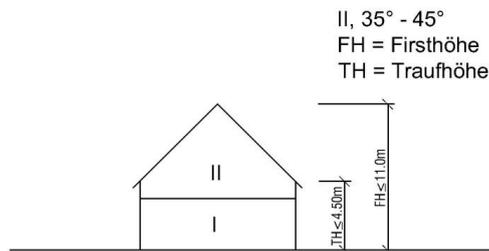
- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe – FH).
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe – TH).

Unterer Bezugspunkt:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit. Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 (1) bis (2) BauNVO

- offene Bauweise
- E / D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

In den Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

chen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

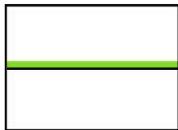
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

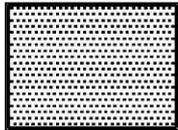
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind jeweils höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



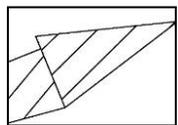
Straßenverkehrsfläche öffentlich



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg- öffentlich

F+R

Die Fläche für den Fuß- und Radweg (Breite ca. 4,0 m) ist entsprechend der Ausbaustandards der Stadt Bielefeld herzustellen.

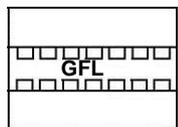


Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind freizuhalten von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen 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 Fläche darf in einem Abstand von bis zu 2,5 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und

Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

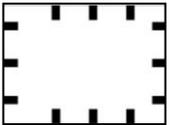
8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 5,0m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der Wohnbauflächen entlang der Bargholzstraße. Die Anlagen sind allseitig zu begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.



Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches im WA sind die Neubauten durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

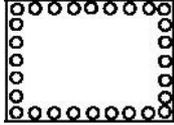
7.1 Begrünung des Lärmschutzwalles

Der Lärmschutzwall ist allseitig durch Anpflanzung von landschaftstypischen Sträuchern zu begrünen.

7.2 Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flä-

chen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) sind innerhalb der Fläche unzulässig.



7.3 Eingrünung

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform / Dachneigung

SD

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis zu maximal 45°.

Dacheindeckungsmaterialien

Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in roten Farbtönen zulässig. Hochglanz engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Dacheindeckungen von aneinandergebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwandflächen

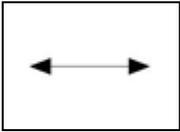
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind helle Putze und heller Klinker. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen. Für die Gestaltung von Nebenanlagen sind die gleichen Farbtöne zulässig wie für Hauptbaukörper.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,25 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.



Firstrichtung

Gebäudeausrichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes.

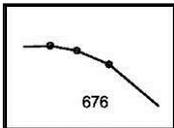
11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

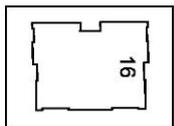
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen 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 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

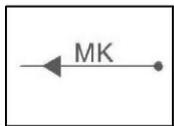
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



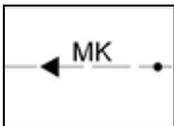
Vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



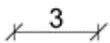
Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



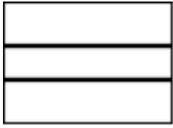
Vorhandener Mischwasserkanal



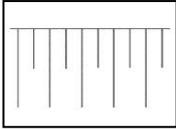
Geplanter Mischwasserkanal



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3m



Bestehende öffentliche Verkehrsfläche



Böschung

Hinweis zum Artenschutz

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss der Abbruch der Gebäude 3, 6, 8 und 9 während der Schwärmphase (September bis Oktober) oder der Überwinterungszeit im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Die Gebäude 1, 2, 5, 7 und 11 müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden.

Der Abbruch der genannten Gebäude außerhalb der festgelegten Zeiträume ist möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Gebäude festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden.

Sollte bei dem Abbruch festgestellt werden, dass Fledermäuse die Gebäude als Quartier nutzen, müssen die Abbrucharbeiten sofort unterbrochen werden. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen der Gebäude durch die Fledermäuse führen. Die Abbrucharbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden.

Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI –Richtlinie kann im Bauamt (Bauberatung), August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.