

A

Teil A

Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ – Vorentwurf (Stand Juli 2015)

- Übersichtsplan, Gestaltungsplan, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

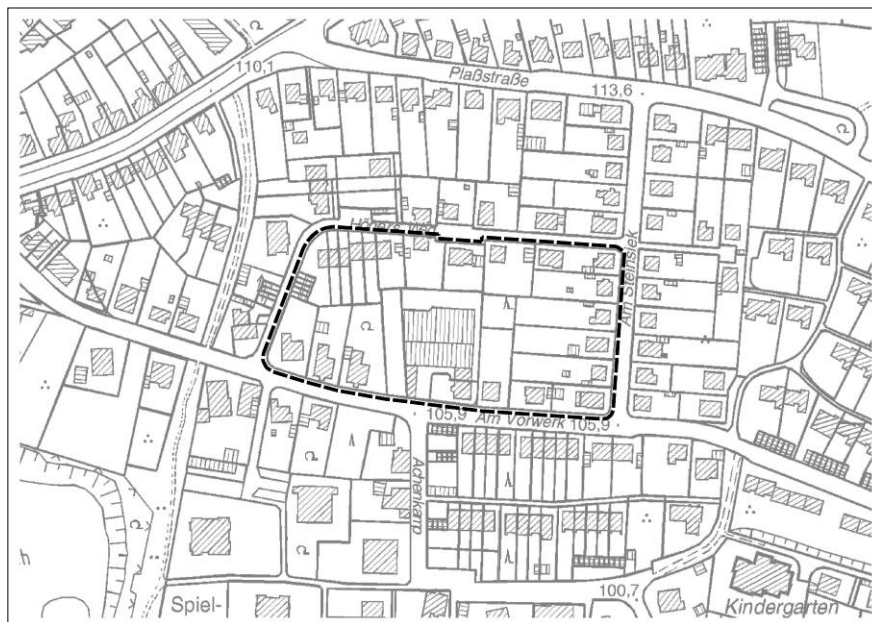
Nr. II/2/24.01

„Wohnen Am Vorwerk“

Teil A

**Bebauungsplan – Gestaltungsplan und Nutzungsplan -
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärung u. Hinweise**

Vorentwurf
(Stand Juli 2015)



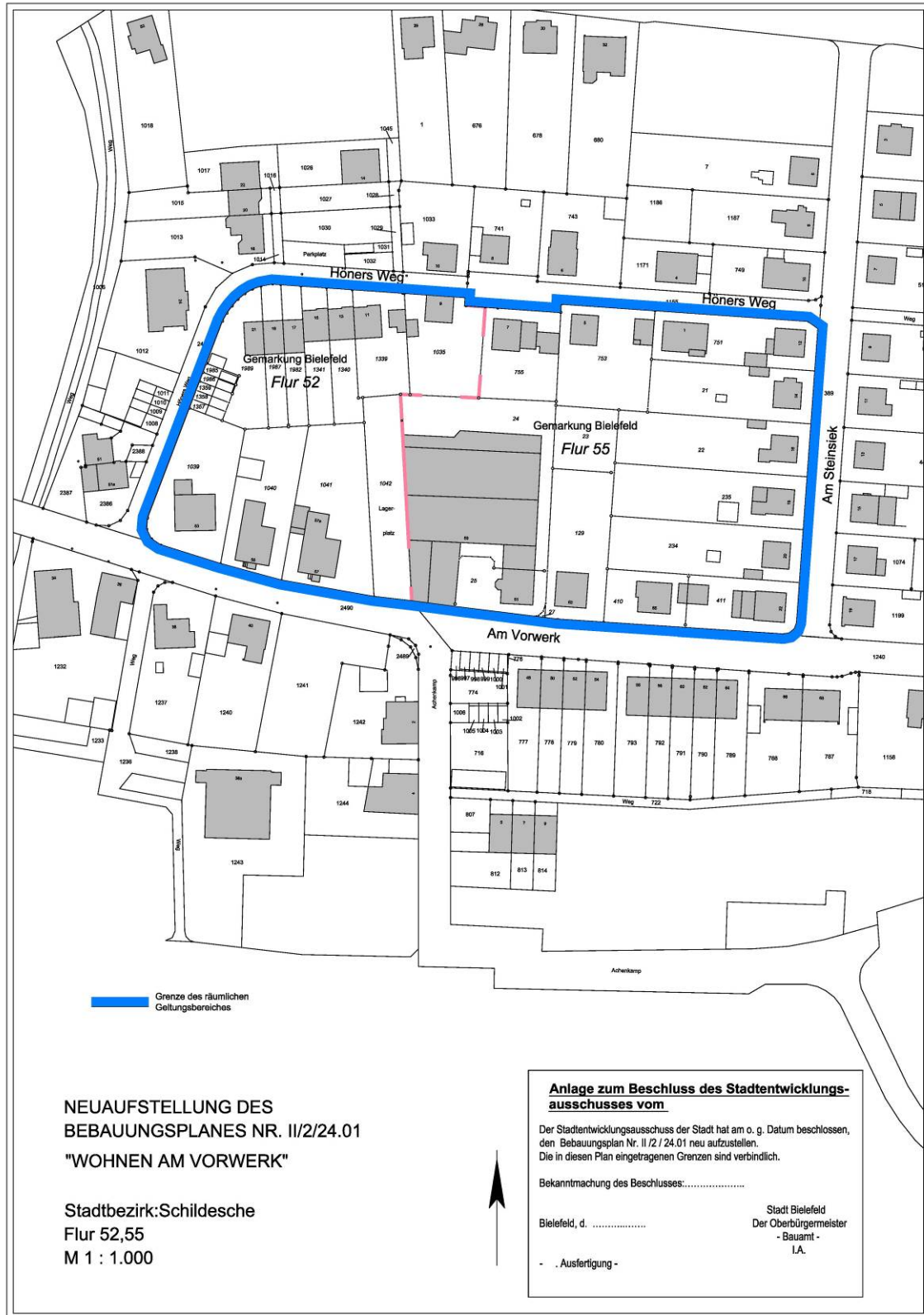
Bauamt 600.42

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: info@enderweit.de



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“- Nutzungsplan

Abb. 1: Gestaltungsplan – Stand Vorentwurf



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“- Nutzungsplan

Abb. 2: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. 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 Artikel 2 des Gesetzes 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 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

Anmerkung

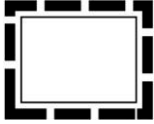
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 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) Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Alle Ausnahmen sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

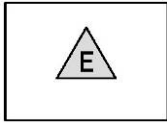
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

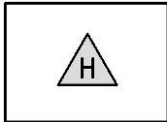
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

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

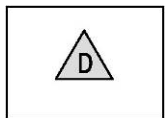
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB



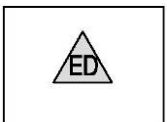
nur Einzelhäuser



nur Hausgruppen



nur Doppelhäuser



Einzel- und Doppelhäuser

o

offene Bauweise



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

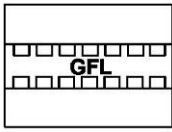
5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (privat)

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

**7. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

Dachform und Dachneigung

GD z. B. max. 45°

Für die Baukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. max. 45° Neigung zulässig

**8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen
und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**



Gemeinschaftsgaragen

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen ist den Grundstücken Höners Weg 13 – 21 zugeordnet. Außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind auf den Flurstücken 1989, 1987, 1982, 1341, 1340 Flur 52 Gemarkung Bielefeld keine weiteren Garagen zulässig.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

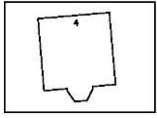
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, E-Mail. lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2 Kampfmittel

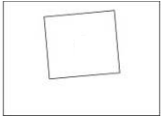
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

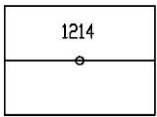
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Flurgrenze



Geplante Grundstücksgrenze

