

Anlage

A

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung
Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Bestandsplan
- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: April 2016

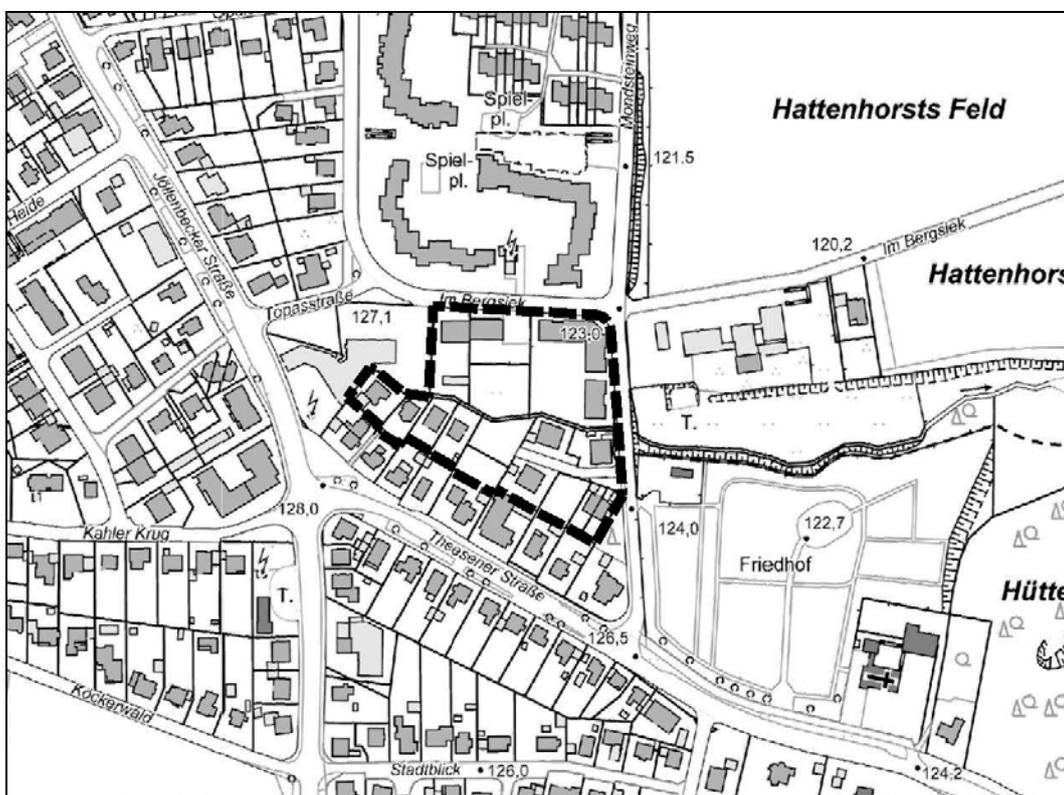
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“

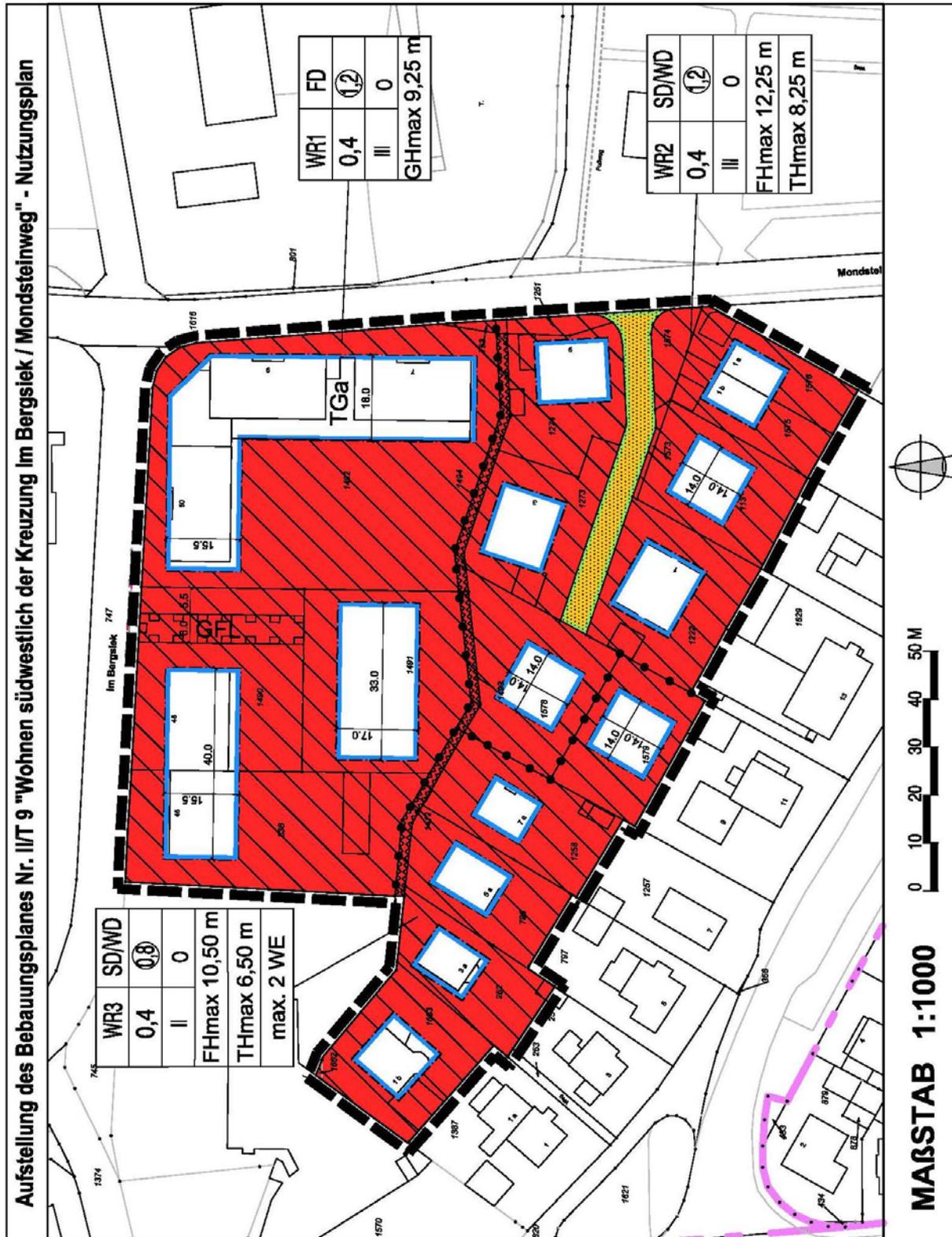
- Bestandsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Vorentwurfsfassung
 - Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Vorentwurfsfassung



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



3. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



4. **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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.

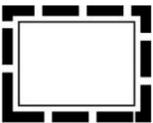
Stand: 03.11.2015

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

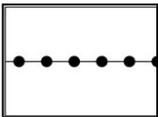
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet -WR -

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

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

1,2

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

FHmax. 12,25 m

Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 12,25 m) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

THmax. 8,25 m

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 8,25 m) überschreiten.

GHmax. 9,25 m

Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 9,25 m) überschreiten.

Bei der Berechnung der First-/Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte

- der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt

Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden).

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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O

offene Bauweise

— • — —

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 1492, Flur 2 der Gemarkung Theesen ist eine Tiefgarage zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

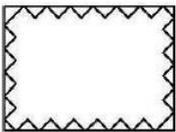
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei WE zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine WE zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

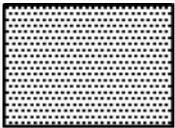
gemäß § 9 (1) 10 BauGB



Die entsprechend umgrenzten Flächen innerhalb der Reinen Wohngebiete sind zum Schutz des verrohrten Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1491, Flur 2 der Gemarkung Theesen sowie der Versorgungsträger.

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

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

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 23° bis einschließlich 48° zulässig.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, angenäherten Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und -einschnitte:

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich ihrer Dachaufbauten- und einschnitte einheitlich zu gestalten.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

Gebäudetiefe:

In den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 darf die Tiefe des Hauptbaukörpers max. 14,00 m – rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 1,25 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf bei geneigten Dächern maximal 1,20 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

9.3 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Fassadenplatten sowie Holzverkleidung.

9.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

9.5 Einfriedungen

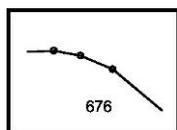
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

9.6 Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

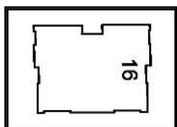
10. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



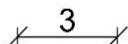
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



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

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

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.