

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlotten-Straße / Augustastraße“

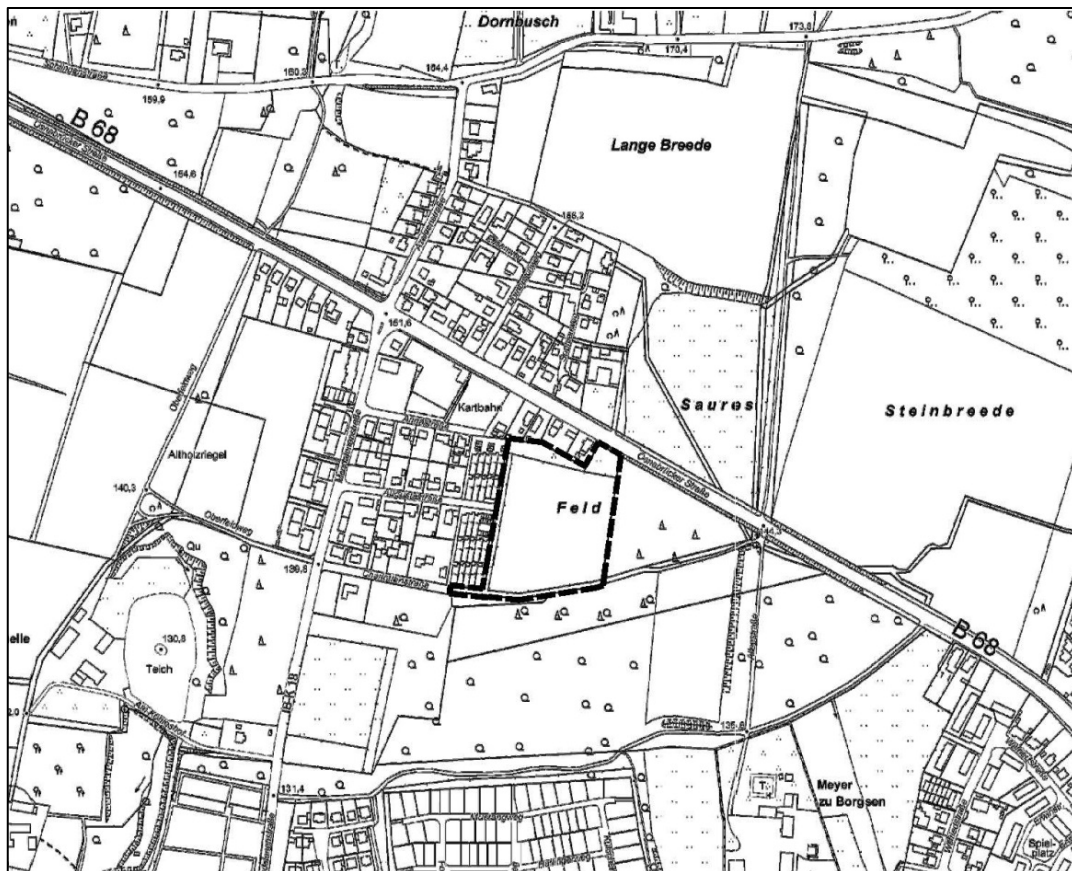
- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / AugustasträÙe“

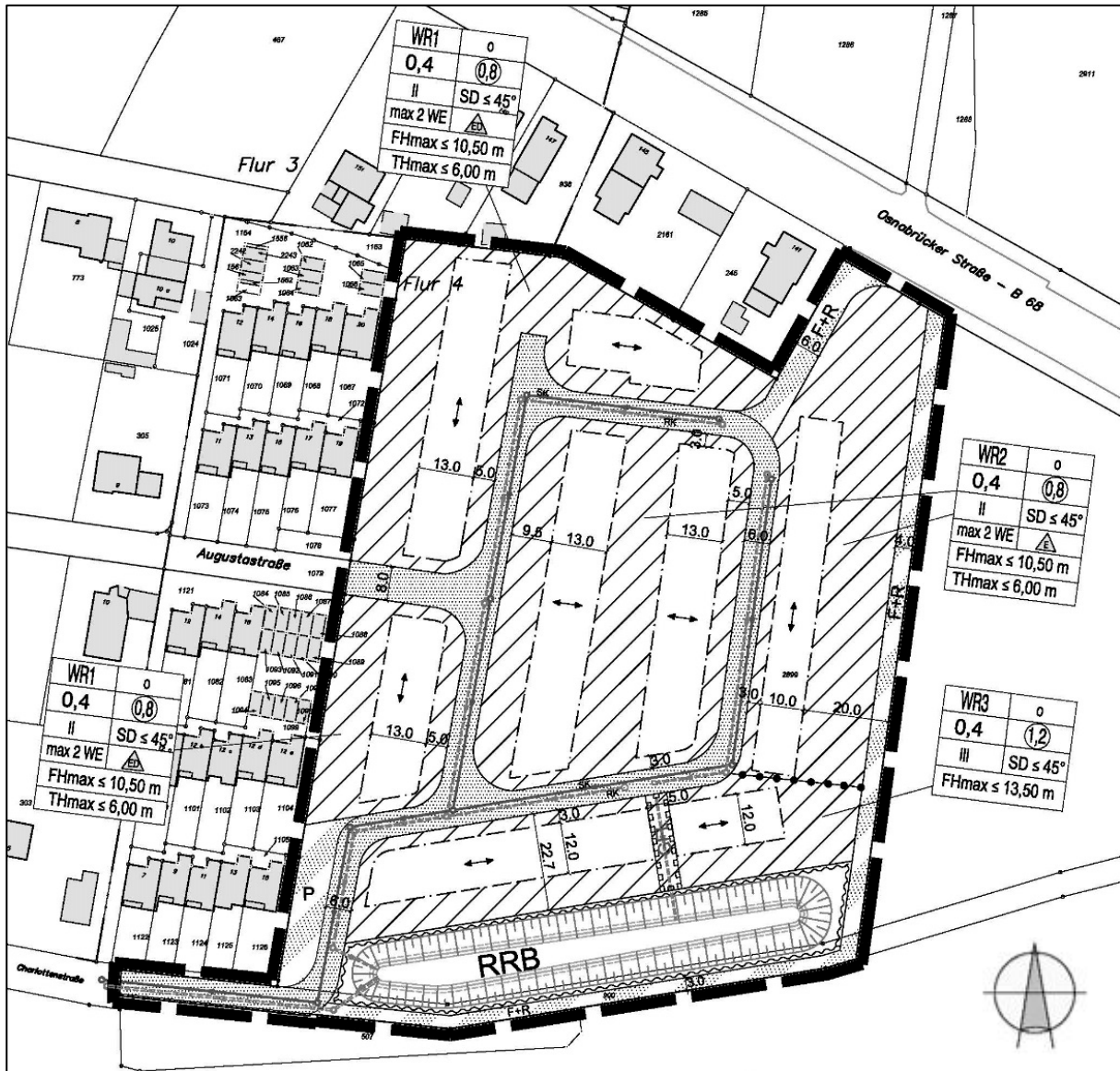
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Vorentwurfsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise – Vorentwurfsfassung



Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



3. 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.

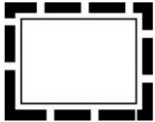
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV.

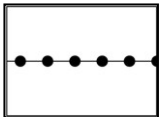
0. Abgrenzungen

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 1 - / - WR 2 - / - WR 3 -

gemäß § 3 BauNVO



Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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, z.B. 0,8

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

$TH_{\max} \leq 6,00 \text{ m}$

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. 6,00 m) überschreiten.

$FH_{\max} \leq 10,50 \text{ m}$

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

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,50 m) überschreiten.

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

Oberer Bezugspunkt

Der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt

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

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

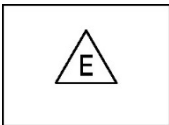
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

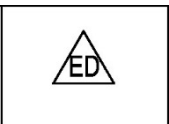
gemäß § 22 BauNVO

0

offene Bauweise



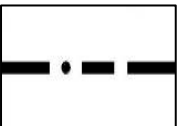
nur Einzelhäuser zulässig.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 23 BauNVO

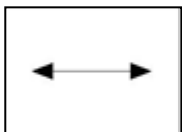


Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Hauptfirstrichtung, die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.

4. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Die Baugrundstücksgröße muss bei Einzelhäusern mindestens 430 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 250 m².

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 sind Stellplätze sowie Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind jedoch Carports, Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

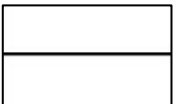
2 WE

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenverkehrsfläche (besondere Zweckbestimmung, öffentlich)

Zweckbestimmung:



Öffentliche Stellplatzfläche



Fuß- und Radweg (öffentlich)

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

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



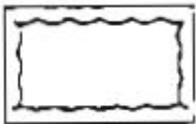
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb.

Breite: 5,00 m

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gemäß § 9 (1) 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

landschaftlich gestaltetes Regenrückhaltebecken zum Schutz der Vorflut vor Überlastung.

10. 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:

SD ≤ 45°

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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

Dachaufbauten und Loggien:

Dachaufbauten dürfen $\frac{1}{2}$ der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von $\frac{1}{2}$ ist die $\frac{1}{3}$ Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.

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.

Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in Ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,50 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.

9.3 Farbgebung und Material

Außenwände:

Material: zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk sowie Klinker.

Farben: zulässig sind weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

Dächer:

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig.

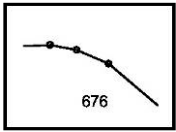
Material: zulässig sind Dachsteine aus Ton, Beton sowie zementgebundene Well- und Dachplatten.

Farben: zulässig sind hellgrau, grau, anthrazit und rot, natürliche Holz- und Metallfarben.

9.6 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.

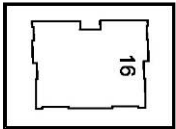
11. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



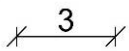
vorhandene Flurstücksgrenze

1346

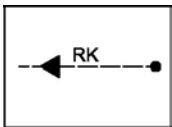
Flurstücksnummer



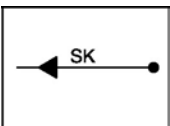
vorhandene Bebauung



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



geplanter Regenwasserkanal (blau)



geplanter Schmutzwasserkanal (rot)

12. Sonstige Hinweise

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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel:

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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.

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 Beauftragten 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 (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische 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:

- 1) Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 2) 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).
- 3) 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 Hausanschlüsse.