

Anlage

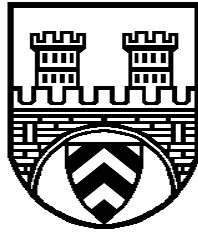
A

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00
„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

- **Übersichtsplan**
- **Abgrenzungsplan**
- **Bestandsplan**
- **Vorentwurf zum Gestaltungsplan**
- **Vorentwurf zum Nutzungsplan**
- **Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen und Hinweise**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte



Bebauungsplan

Nr. III/4/60.00

„Ehemalige Lohmann-Werke

Königsbrücke“

Erstaufstellung

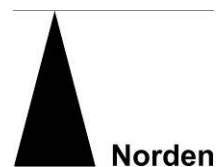
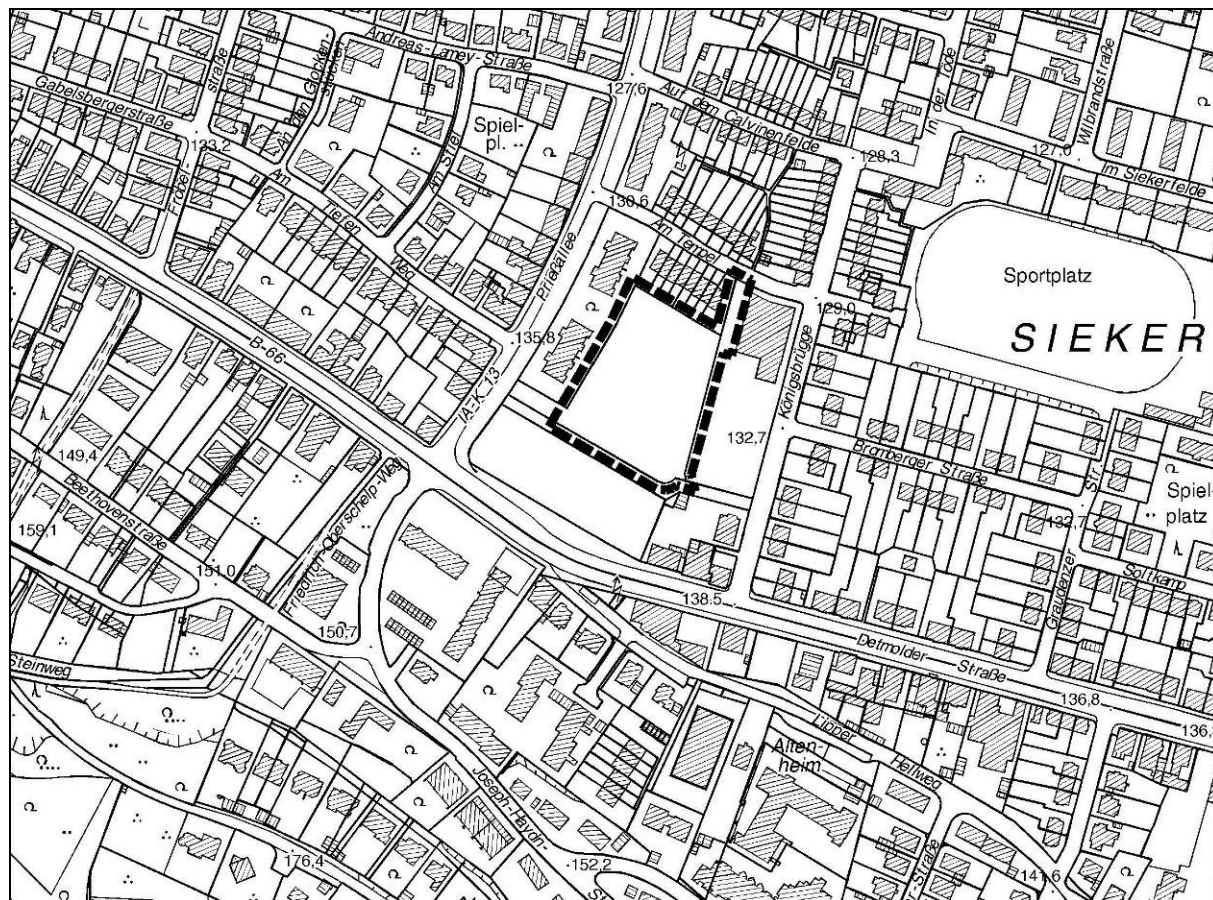
Übersichtsplan (ohne Maßstab)
Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
Bestandsplan (ohne Maßstab)
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Nutzungsplan (ohne Maßstab)

Rechtsgrundlagen; textliche
Festsetzungen, Zeichen-
erklärungen und Hinweise

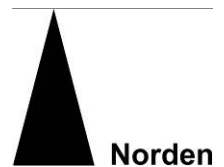
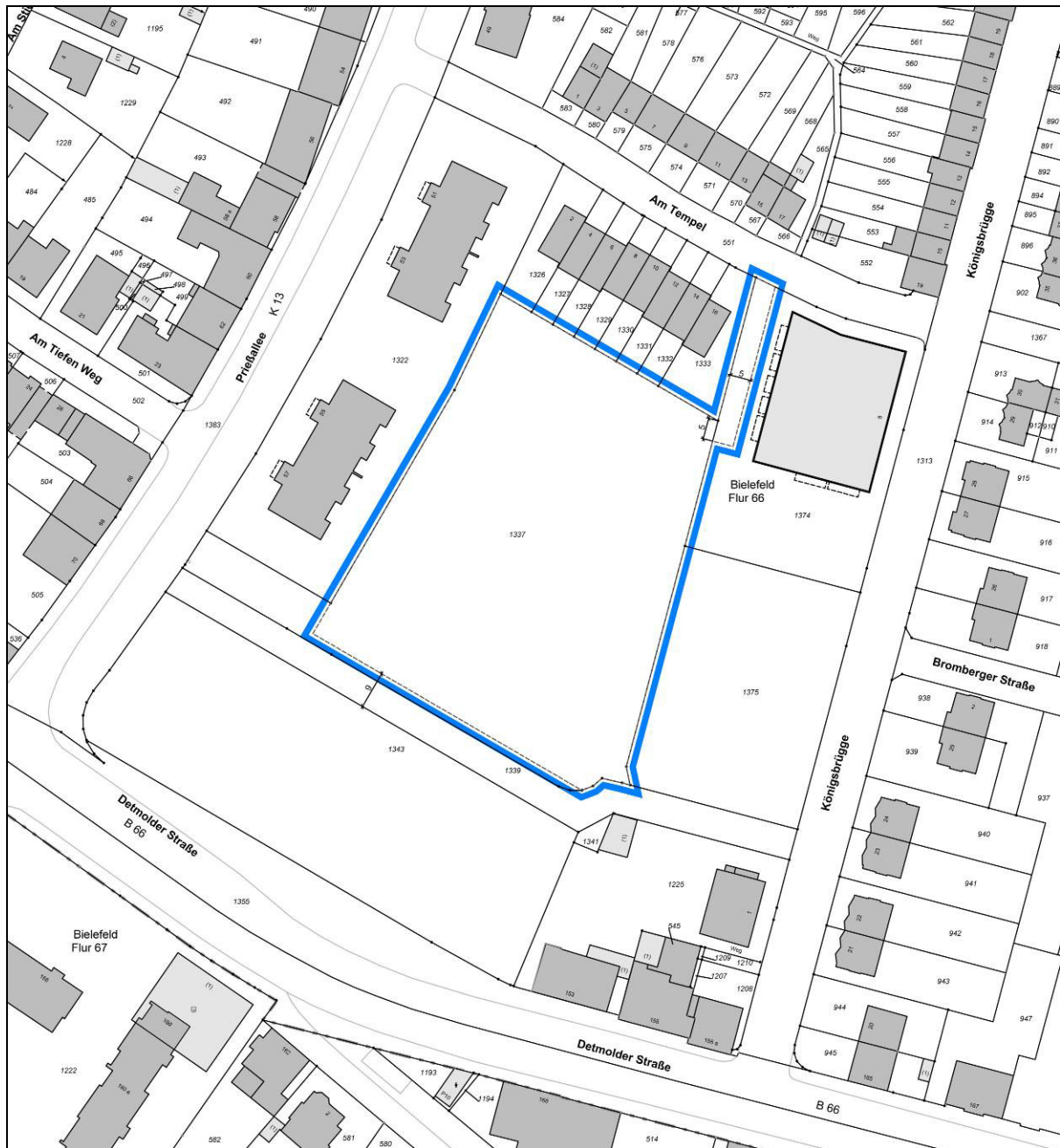
- Vorentwurf -

Drees & Huesmann · Planer
Bauamt 600.51

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

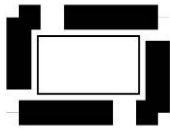


Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

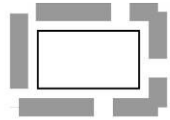




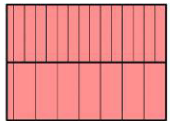
Bestandsplan Legende



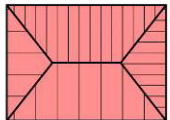
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



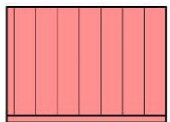
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter
Bebauungspläne



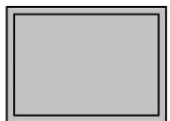
Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Pultdach (PD)



Flachdach (FD)

Wohnen Nutzungsart
z.B. Wohnen

IV Geschossigkeit
z.B. viergeschossig

WD Dachform
z.B. Walmdach

11° Dachneigung
z.B. 11 Grad



Straßenverkehrsfläche



Befestigte Grundstücksflächen



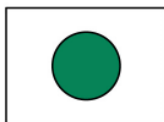
Stellplatz



Brache



Begrünte Grundstücksflächen



Vorhandener Baum
(nicht lagegenau)

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf



Gestaltungsplan Legende



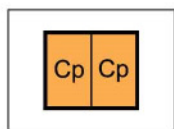
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



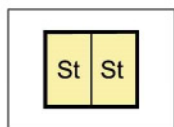
Geplantes Gebäude mit Flachdach



Anzahl der Vollgeschosse (drei + Staffelgeschoss)



Private Carports



Private Stellplätze



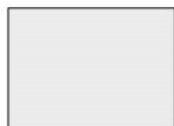
Private Grünfläche



Befestigte Grundstücksflächen



Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)



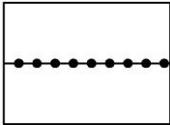
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

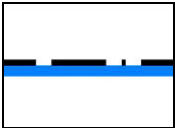
Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf

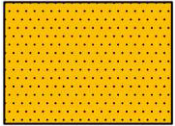
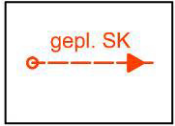
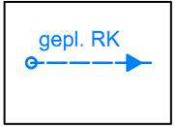


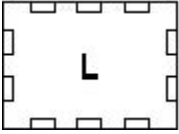
Angabe der Rechtsgrundlagen

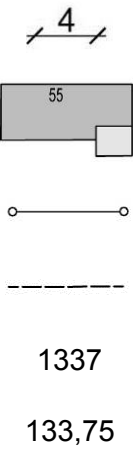
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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). <u>Anmerkung</u> 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) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
--	--

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - WA1 - Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO: - Wohngebäude; - die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe; - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen.

GH 13,00 m	2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. Gebäudehöhe GH 13,00 m <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Zur Entwurfsfassung werden als unterer Bezugspunkt NHN-Höhen (m ü. NHN – Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 Nebenanlagen Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO können gemäß § 23 (5) BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Vorgartenfläche (siehe Nr. 7.1) mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zugelassen werden.

	4.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus können zugelassen werden: - Tiefgaragen (vollständig unterhalb der Geländeoberfläche) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Vorgartenfläche (siehe Nr. 7.1), - Stellplätze und transparente Carports ohne Umfassungswände auf der Vorgartenfläche entlang des geraden Verlaufs der nördlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie in dem unter Nr. 7.1 beschriebenen Umfang, - Stellplätze auf der Vorgartenfläche entlang des geraden Verlaufs der östlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie in dem unter Nr. 7.1 beschriebenen Umfang, - Stellplätze und transparente Carports ohne Umfassungswände in den seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden i.S. des § 6 BauO NRW außerhalb der Vorgartenfläche (siehe Nr. 7.1).
5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	5.1 Straßenbegrenzungslinie
	5.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
6	Führung von Versorgungsleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB
	6.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen gepl. Schmutzwasserkanal
	gepl. Regenwasserkanal

	6.2 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH)
7	Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	7.1 Vorgartenfläche Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist, soweit die tatsächliche Bebauung nicht näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrückt, ein mindestens 5,00 m tiefer Streifen des Baugrundstücks (Vorgartenfläche) als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Neben max. 1,50 m breiten Zuwegungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können die in Nr. 4.2 genannten Anlagen des ruhenden Verkehrs und ihre Zufahrten an den dort beschriebenen Stellen bis zu 50 % der Vorgartenfläche bei Baugrundstücken mit Reihemittelhäusern und bis zu 35 % der Vorgartenfläche bei Baugrundstücken mit freistehenden Häusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern in Anspruch nehmen. 7.2 Anzupflanzende Bäume Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD	8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dachform- Flachdach, Dachneigung max. 5 Grad

	Sonstige Hinweise
	<u>Bodenfunde</u> 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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 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. <u>Ausbau des Telekommunikationsnetzes</u> 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 dem 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 vorgeschlagene Grundstücksgrenze Flurstücksnummer Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (NHN) z.B. 133,75 m über NHN