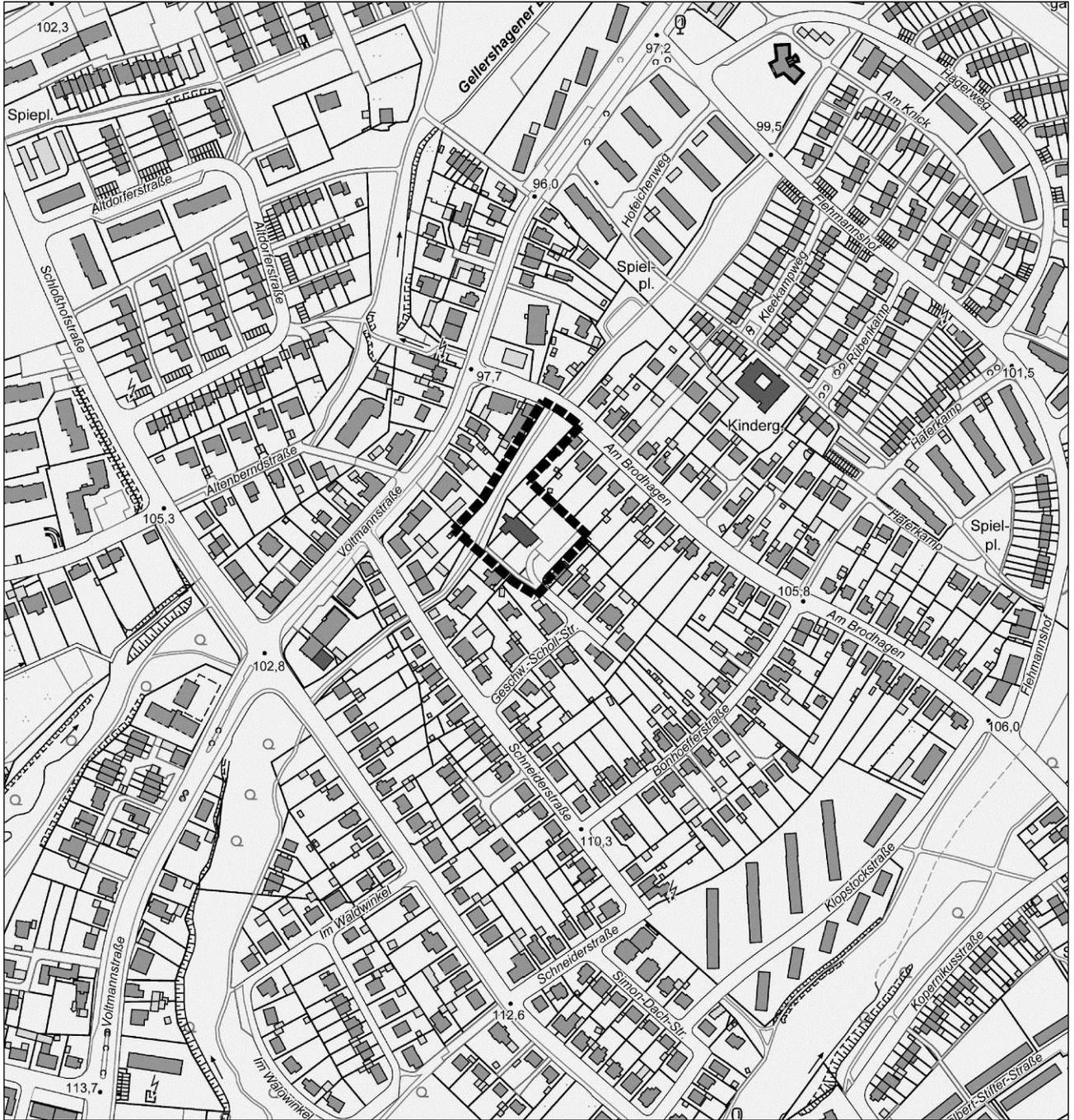


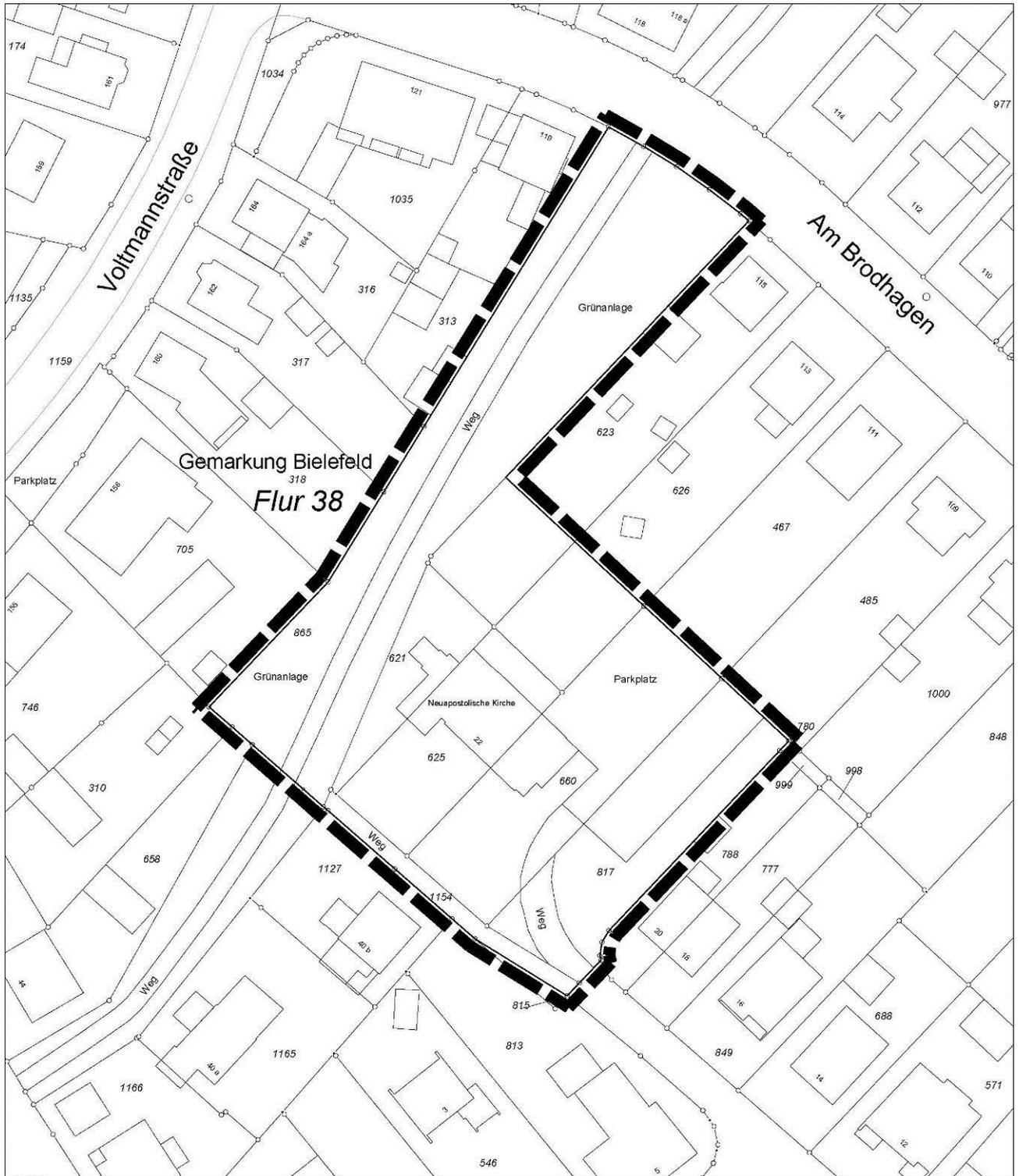
## Anlage

<b>A</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planunterlagen</li></ul> <b>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>
----------	--

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:1.000

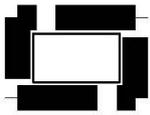


Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 – Ausschnitt Baunutzungsplan





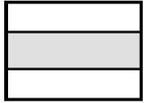
## Legende: Bestandsplan



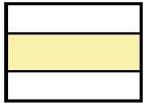
Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



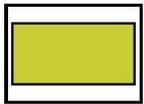
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit  
und Dachform im Wohngebiet



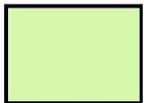
Öffentlicher Fuß- und Radweg



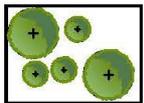
Privater Fuß- und Radweg



Stellplätze



Private Grundstücksfläche / Garten



Gehölze



Vorhandene Flurstücksgrenze

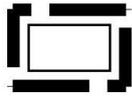
1267

Flurstücksnummer

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ – Gestaltungsplan – Maßstab 1:1.000



## Legende: Gestaltungsplan



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



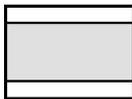
Bestehendes Gebäude



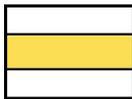
Gepantes Gebäude mit Geschossigkeiten  
und Wohneinheiten (WE)



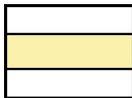
Gepantes Gebäude mit Staffelgeschoss



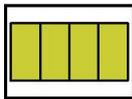
Öffentliche Verkehrsfläche



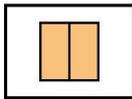
Öffentlicher Fuß- und Radweg



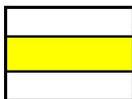
Private Zuwegungen



Stellplätze



Garagen



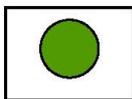
Gemeinschaftsstandplatz für  
Abfallbehälter



Private Grundstücksfläche / Garten



Öffentliche Grünfläche



Gehölz

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ - Vorentwurf Nutzungsplan – Maßstab 1:1.000

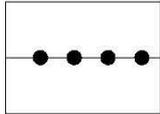


## Zeichenerklärungen

### 0. Abgrenzungen



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



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) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete  
gem. § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - ⓪,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH maximale Traufhöhe

z.B. FH maximale Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird bis zum  
Entwurfsbeschluss ermittelt.

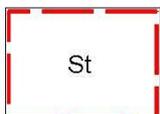
### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- △ E nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

### 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- anlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB



Flächen für Stellplätze

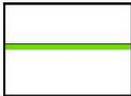
### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten pro neu zu errichtendem Wohngebäude

### Füllschema der Nutzungsschablone

<b>WA</b>	<b>II</b>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
o, △	2WE	Bauweise	Zahl der Wohneinheiten
0,4	⓪,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
ZDAWD	TH 6,0m	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
max. 25°	FH 9,0m	Dachform / Dachneigung	Traufhöhe Firsthöhe / Gebäudehöhe

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



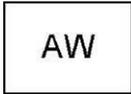
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)



**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)**

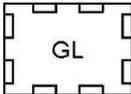


**Zweckbestimmung:  
Anliegerwohnweg**



**Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg**

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



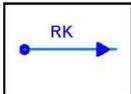
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers  
"Geschwister-Scholl-Straße 20"

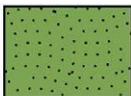


vorh. Schmutzwasserkanal

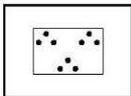


vorh. Regenwasserkanal

8. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Grünflächen (öffentlich)



Parkanlage

9. Sonstige Planzeichen

**max. 25°** Dachneigung

ZD Zeltdach

WD Walmdach

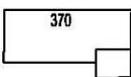
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Maßzahl (in m)

105.24

Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhenull (NHN)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstückgrenze

867

Flurstücksnummer

**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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).

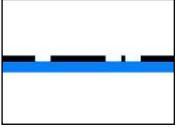
**Anmerkung**

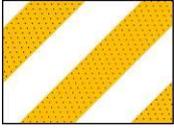
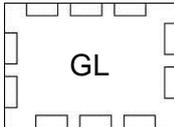
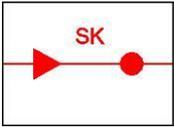
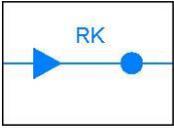
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

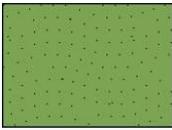
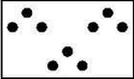
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

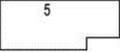
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1 <b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO  Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1 bis 3 BauNVO :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> Ausnahmeweise können gem. § 4 (3) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> Nicht zulässig sind gem. § 1 ( 6) BauNVO die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(0,8)</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>z.B. TH 6,0 m</p> <p>z.B. FH 9,0 m</p>	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ</b> gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 <b>Geschossflächenzahl – GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhen eingetragen.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p>
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>

	<p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl nicht entgegensteht.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Innerhalb der festgesetzten WA1- und WA2-Gebiete sind Garagen, Carports und offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen verlängerten Abstandsflächen zum Nachbargrundstück, jedoch ohne Überschreitung der vorderen Baugrenze, zulässig.</p> <p>Zudem ist im WA1-Gebiet je Baugrundstück zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der südwestlichen Grundstücksgrenze ein offener Stellplatz zulässig. Im WA2-Gebiet sind im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu vier offene Stellplätze zulässig.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten WA3-Gebietes sind offene Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten WA3-Gebiet unzulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>z.B. 2 WE</p>	<p>Je Wohngebäude gilt eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohneinheiten.</p> <p>Es gilt jeweils der Eintrag in der Planzeichnung.</p>

<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 5px auto;">AW</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 5px auto;">F+R</div>	<p>6.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>6.2 <b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</b></p> <p>6.3 <b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</b></p> <p style="margin-left: 40px;">Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p> <p style="margin-left: 40px;">Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
   	<p>7.1 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadtentwässerung) und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers „Geschwister-Scholl-Straße Nr. 20“</p> <p>7.3 <b>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</b></p> <p style="margin-left: 40px;">Vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p style="margin-left: 40px;">Vorhandener Regenwasserkanal</p>

8	<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
  	8.1 Grünflächen (öffentlich)  Zweckbestimmung: Parkanlage
9	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
max. 25°  ZD  WD	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-  Dachform, Dachneigung</b>  Maximale Dachneigung 25°  Zeltdach  Walmdach
	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p><u>Hinweise zur Denkmalpflege:</u>  Sofern 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Hinweise zu Erd- / Tiefbauarbeiten:</u>  Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>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.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende</p>

	<p>Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Abflutung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>1267</p> <p>z.B. 104,58</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhenull (NHN)</p>