

NUTZUNGSPLAN

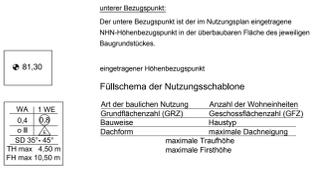


GESTALTUNGSPLAN



Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- 0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung gemäß § 9 (7) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB, V. m. § 1 (6) BauNVO
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 (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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 4 Gartenbetriebe, Nr. 5 Tankstellen
1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungszwecke, Nr. 4 Gartenbetriebe, Nr. 5 Tankstellen
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
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
2.4.1 Maximale Traufhöhe
2.4.2 Maximale Firsthöhe
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 (3) BauNVO
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
6.1 Je Einzeihaus ist nur eine Wohnung (WE) zulässig



- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 (3) BauNVO
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
6.1 Je Einzeihaus ist nur eine Wohnung (WE) zulässig

- 6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6.1 Verkehrsflächen
6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Offenfläch)
6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
6.5 Straßenbegrenzungslinie
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter
8. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB
9. Örtliche Bauvorschriften
9.1 Dächer
9.1.1 Dachform und Dachneigung
9.1.2 Dachaufbauten und Dachneinschnitte
9.1.3 Nebendächer
9.1.4 Dachneigung
9.1.5 Dachneigung
9.2 Wände
9.2.1 Sockel
9.2.2 Wandmaterialien
9.3 Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen
9.3.1 Vorgartenflächen
9.3.2 Einfriedungen
9.3.3 Anmerkungen

- 6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
6.1 Verkehrsflächen
6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Offenfläch)
6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
6.5 Straßenbegrenzungslinie
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter
8. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB
9. Örtliche Bauvorschriften
9.1 Dächer
9.1.1 Dachform und Dachneigung
9.1.2 Dachaufbauten und Dachneinschnitte
9.1.3 Nebendächer
9.1.4 Dachneigung
9.1.5 Dachneigung
9.2 Wände
9.2.1 Sockel
9.2.2 Wandmaterialien
9.3 Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen
9.3.1 Vorgartenflächen
9.3.2 Einfriedungen
9.3.3 Anmerkungen

- 16. Sonstige Hinweise
16.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde
16.2 Kampfmittel
16.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
16.4 Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen
16.5 Mit Töben und Vorkletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG) von Felspartien zu vermeiden, sollte der Abbruch möglichst außerhalb der Fortfallungs- und Aufstufungszeit von Felspartien im Zeitraum von September bis Anfang April erfolgen. Die potenziell geeigneten Strukturen müssen vor Beginn der Abbruch-/Fällarbeiten durch einen Geolater auf einen Besatz durch Felspartien kontrolliert werden. Im Anschluss an die Kontrolle sind ungenutzte Strukturen bis zum Abbruch/Fälltermin zu verschließen.
16.6 Besetzte Strukturen dürfen erst nach dem Ausfliegen der Tiere, verschlossen werden. Ist ein Abbruch/Fällung nur innerhalb der Fortfallungs- und Aufstufungszeit von Felspartien (Anfang April - Ende August) möglich, sind die durch bröckelnde Felspartie besetzten Strukturen bis zum Ausfliegen der Jungtiere von den Abbruch-/Fällarbeiten auszuschließen. Nach dem Ausfliegen der Jungtiere sind die Strukturen erneut zu kontrollieren und ungenutzte Strukturen bis zum Abbruchtermin zu verschließen.

- 11. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandenes, eingemessenes Gebäude, Abbruch geplant
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
Bemaßung
vorhandener Schutzwasserkanal
vorhandener Regenwasserkanal
geplanter Schutzwasserkanal
geplanter Regenwasserkanal
geplanter Schutzwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)
geplanter Regenwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)
eingemessene Bestandshöhe NN
angrenzende Bebauungspläne

- 9.1.2 Dachaufbauten und Dachneinschnitte
Dachaufbauten und -ansätze sind nur bei geneigten Dächern ab 37° zulässig; sie sind in einer Geschossene zulässig, im Spitzbereich (z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachneinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgarnen, Zwerge und Dachziegel dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ursprung sowie zwischen Dachaufbauten und Dachneinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

- 9.1.4 Nebendächer
Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptdaches liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und Formen zulässig.

- 9.1.5 Dachneigung
Als Dachneigungen für geneigte Dächer sind nur Betondachene und Tonziegel in roten bis ockerbraunen Farben und in Anstrich bis schwarz zulässig. Dachneigungen und Solaranlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

- 9.2 Wände
9.2.1 Sockel
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Baugruben siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

- 9.3 Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen
9.3.1 Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugruben und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestalten Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kies, Plattensteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von ortsbunden, wasserzutragsfähigen Materialien zulässig.
Zufahrten dürfen je Baugrubenstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.

- 9.1.2 Dachaufbauten und Dachneinschnitte
Dachaufbauten und -ansätze sind nur bei geneigten Dächern ab 37° zulässig; sie sind in einer Geschossene zulässig, im Spitzbereich (z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachneinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgarnen, Zwerge und Dachziegel dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ursprung sowie zwischen Dachaufbauten und Dachneinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

- 9.1.4 Nebendächer
Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptdaches liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und Formen zulässig.

- 9.1.5 Dachneigung
Als Dachneigungen für geneigte Dächer sind nur Betondachene und Tonziegel in roten bis ockerbraunen Farben und in Anstrich bis schwarz zulässig. Dachneigungen und Solaranlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

- 9.2 Wände
9.2.1 Sockel
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Baugruben siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

- 9.3 Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen
9.3.1 Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugruben und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestalten Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kies, Plattensteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von ortsbunden, wasserzutragsfähigen Materialien zulässig.
Zufahrten dürfen je Baugrubenstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.

- 9.3.2 Einfriedungen
Einfriedungen der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen aus Holz oder mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

- 9.3.3 Anmerkungen
Soweit bei den Festsetzungen von Baugruben keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.
Zusicherungen gegen die gemäß § 86 BauNVO 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. III / H 13.5 "WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH AM HOMERSEN" ERSTAUFSTELLUNG

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG, ERNEUTFRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG, ENTWURFSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, SATZUNGSBESCHLUSS, RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM: 26.07.2016
PLANVERFASSER: STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.52 ENDERWEIT + PARTNER GMBH

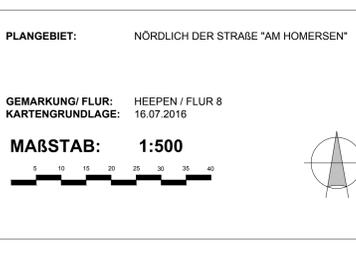
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNGEN, SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIFÜGT SIND:
- BEGRÜNDUNG
- GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS: VORENTWURF

PLANGEBIET: NÖRDLICH DER STRASSE "AM HOMERSEN"
GEMARKUNG / FLUR: HEEPEN / FLUR 8
KARTENGRUNDLAGE: 16.07.2016
MAßSTAB: 1:500



ERSTAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III / H 13.5 "WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH AM HOMERSEN" VORENTWURF

