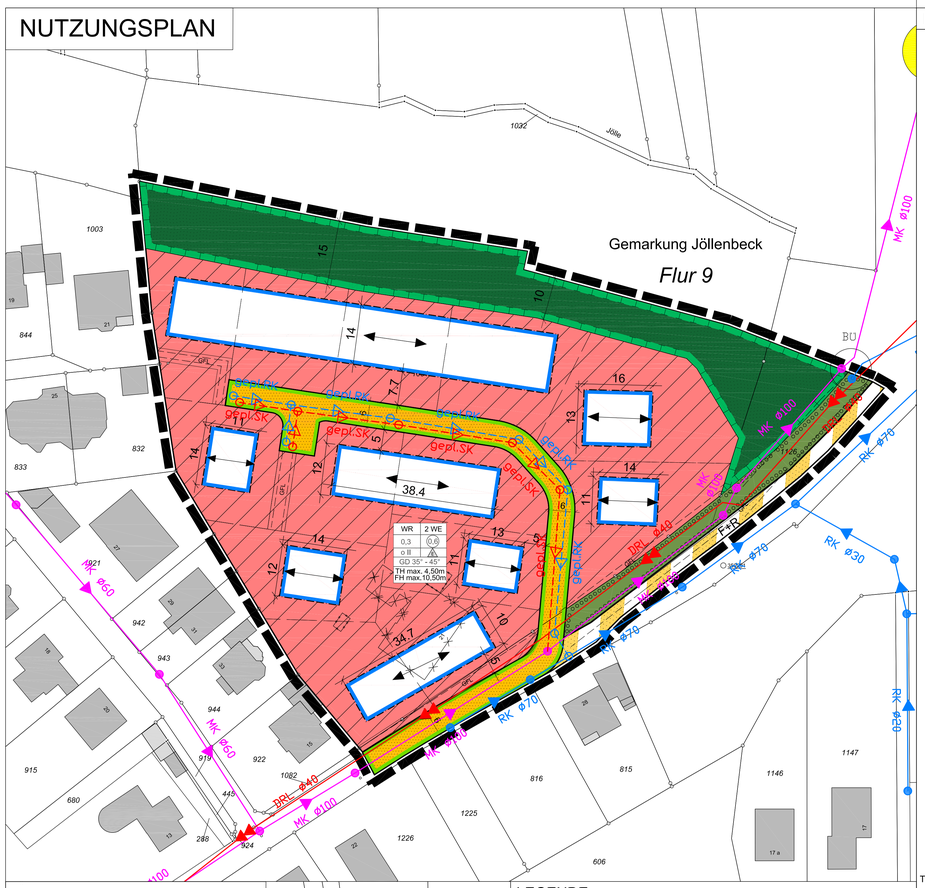
NUTZUNGSPLAN



GESTALTUNGSPLAN

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- geplantes Gebäude
- Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg (F+R)
- private Grundstücksfläche
- Private Fläche / Ausgleichsfläche
- Öffentliche Fläche
- Baumstandort

Signaturen der Katastergrundlage

- Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Abriss

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I.A.

Diese Bebauungsplanneuaufstellung ist

am _____

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzender

_____
Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____

bis _____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A.

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
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. 966).

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.

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.

STAND: 23.05.2017 ENDERWEIT + PARTNER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) BauNVO

WR

Reines Wohngebiet (WR)
gemäß § 3 BauNVO

1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO allgemein unzulässig

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

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

WR	2 WE
0,3	(0,6)
o II	
GD 35° - 45°	
TH max. 4,50m	
FH max. 10,50m	

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung

Gebäudehöhe

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,3 — zulässige Grundflächenzahl, hier 0,3

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

(0,6) — zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,6

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Traufhöhe

TH max. z.B. 4,50 m — Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,50 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maximale Firsthöhe

FH max. z.B. 10,50 m — Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,50 m nicht überschreiten.

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

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn).

Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen bei Baufenstern mit einer maximalen Tiefe von 12,00 m durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Terrassenüberdachungen um bis zu 2,00 m Tiefe zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Wandfläche beträgt.

3.3 Gebäudetiefe

Die Tiefe des Hauptbaukörpers bezogen auf die Hauptfirstrichtung darf in den WR Gebieten maximal 12,00 m betragen.

4. Größe der Baugrundstücke
gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße wird auf mindestens 600 m² festgesetzt.

5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
gemäß § 23 (5) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die vordere sowie die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.

Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30m³ sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Hinweis:
Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 11.4

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2WE — Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten (WE) zulässig

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (öffentlich)

8. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Wegebegleitgün

Private Grünfläche - Waldmantelpflanzung

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) und § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen

Der Ausgleich des für den Bebauungsplan Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek" erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsfläche in Form einer naturnahen Laubholzaufforstung als Waldmantelpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen.

Diese Ausgleichsflächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL

10.1 Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter sowie der Anwohner

Die Ver- und Entsorgungsträger, die Stadt Bielefeld sowie beauftragte Personen die für die Stadt Bielefeld handeln und die Anwohner sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle 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.

11. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

11.1 Dachform und Dachneigung

GD 35°-45° — Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 35°-45° zulässig.

11.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich

11.3 Wände

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,6 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein.

Für die Anlage von Stellplätzen, Zuwegungen und anderen befestigten Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundsteinpflaster zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.

Hinweis

Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 5

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Übergang zur freien Landschaft / zum Siek sind Einfriedungen zum Schutz vor Wildverbiss in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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.

2. Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

4. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen eines Abbruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

5. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

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 Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- 4 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Nebenanlage, Garage
- 651 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 11 — Bemaßung
- DN Ø 40 — vorhandener Regenwasserkanal
- DRL Ø 40 — vorhandene Druckrohrleitung
- gepl. SK — geplanter Schmutzwasserkanal
- gepl. RWK — geplanter Regenwasserkanal
- MK — vorhandener Mischwasserkanal
- geplante Grundstücksgrenze

BEBAUUNGSPLAN NR. II/J32
"Peppmeierssiek"
NEUAUFSTELLUNG

NUTZUNGSPLAN	**M 1: 500**
GESTALTUNGSPLAN	**M 1:1000**

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	17.09.2013
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	10.10.2013 - 20-11-2013
ENTWURFSBESCHLUSS	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.42
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- NUTZUNGSPLAN
  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
  PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
  SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:
ENTWURF

PLANGEBIET: Für das Gebiet:
nördlich der Straße Peppmeierssiek
östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943,944,922
südlich des Bachlaufes Jölle

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG JÖLLENBECK / FLUR 9
KARTENGRUNDLAGE: 29.08.2016

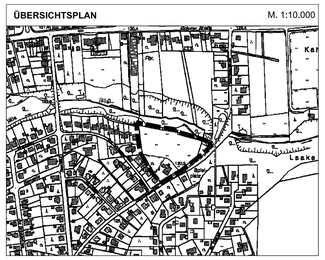
MAßSTAB:
10 20 30 40 50 60 70 80

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK JÖLLENBECK

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. II/J32
"PEPPMEIERSSIEK"

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



NUTZUNGSPLAN M 1:1000