Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

§ 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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW.S. 1162);

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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0 Abgrenzungen

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

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- soweit sich dies nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

WR

Reines Wohngebiet
gemäß § 3 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4

(0,8)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 6,00 m

FH max.10,00m

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Es ist eine Traufhöhe (TH) von z. B. max. 6,00 m zulässig.

Es ist eine Firsthöhe (FH) von z. B. max. 10,00 m zulässig.

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

Obere Bezugspunkte:
- Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der oberster Abschluss der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche (Zweckbestimmung „Anliegerweg") maßgebend.
Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

max. 2 WE

Es sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

Stellplätze, Carports und Garagen
gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilig zugehörige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.

Hinweis:
Die zugehörige Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

Vor Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

Es wird empfohlen, für Nebenanlagen wie Garagen und Carports eine Fassaden- und Dachbegrünung vorzunehmen.

Hinweis:
Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 10.1

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Zweckbestimmung:

Sammelstellplatzanlage

ST /GA

Innerhalb der mit 'ST/GA' gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

6 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)

Hinweis:

Der Ausbaustandard der privaten Verkehrsflächen ist mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.

Die künftigen Baugrundstücke im nördlichen und südlichen Planbereich sind ausschließlich über die Hainteichstr. zu erschließen (s. Gestaltungsplan).

AW

Zweckbestimmung: Anliegerweg

Hinweis:
Festsetzungen zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen s. Ziffer 7.1

7 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB

GFL

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die privaten Verkehrsflächen -Anliegerwege- (Ziffer 6.2) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

8.1 Flächen für die Anpflanzung einer Hecke
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der entsprechend gekennzeichneten privaten Fläche ist eine einreihige Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zur Abschirmung der Sammelstellplatzanlage aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten.

8.2 Zu erhaltende Bäume
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

9 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB

9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tief wurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

9.2 Verkehrslärm

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die zulässigen Gebäude der ersten Baureihe entlang der Hainteichstraße sind bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen im Bestand durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

10 Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

10.1 Gestaltung der Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie (öffentliche und private Verkehrsflächen) und vorderer Baugrenze bezogen auf die jeweilige Erschließungsanlage sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Ausgenommen von der Vorgartenbegrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Vorplatz vor Carports oder Garagen.

Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten (z. B. zu Doppelgaragen) und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt werden.
Die Grundzüge der Planung hinsichtlich des Erschließungskonzeptes dürfen hierdurch nicht berührt werden.

Hinweis:
Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen
siehe Ziffer 5.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Dächer-)

GD
30°-45°

10.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Neigung von z. B. 30°-45° zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z. B. Anbauten, Dachaufbauten sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit Flachdach zulässig.

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

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

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig.

Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

10.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Wände-)

10.3.1 Sockel

Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

Die Höhe ist zu messen von der Oberkante der zur jeweiligen Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (öffentlich oder privat) im fertig gestellten Zustand bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.
Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.

10.3.2 Farbgebung und Material

Wände von Doppelhäusern sowie Gemeinschaftsgaragen/-Carports sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.
Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn.

11 Sonstige Hinweise

11.1 Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11.2 Boden- und Grundwasserschutz:

Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

11.3 Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen:

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Gemäß § 9 (5) 3 BauGB

Anmerkung: Der Abbruch der Gewerbehalle 2015 wurde fachlich begleitet. Ein Abschlussbericht zum Rückbau und der Entsorgung einschließlich Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des Sachverständigenbüros *Denker Umwelt* liegt vor und kann im Umweltamt bzw. Bauamt bei Bedarf eingesehen werden (AZ. 423/001/0/14, 24.08.2016).

11.4 Kampfmittelüberprüfung

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Weist bei Durchführung der 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.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Nutzungs- und Gestaltungsplan

84

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

676

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gestaltungsplan

Vorschlag für künftige Grundstücksgrenzen

Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach

Vorschlag für eine Garage / Carport

Vorschlag für Stellplätze

Private Verkehrsfläche

Private Grundstücksflächen

Eingrünungsvorschlag:
z. B. Hecke / Gehölz

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

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

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. (3) BauGB mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II / Ba 6
"Hainteichstraße / Menzelstrasse"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	21.08.07
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	29.10.-02.11.07
ENTWURFSBESCHLUSS	23.09.08
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	17.10. - 18.11.08
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.41

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- TEIL A
  NUTZUNGSPLAN
- TEIL B
  ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN U. HINWEISE, SONST. DARSTELL. ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18

GEMARKUNG/ FLUR: Babenhausen, FLUR 3

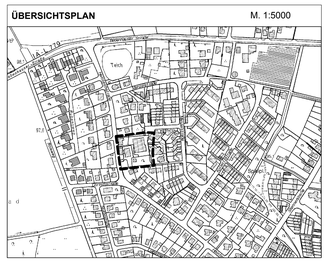
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: DORNBERG

NEUAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. II Ba 6
"Hainteichstraße / Menzelstraße"

SATZUNG Nov. 2017

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



TEXTBLATT

STAND: 08.11.2017 HUXOHL