

B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) - Satzung</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzungs- und Gestaltungsplan Satzung (Verkleinerung)- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

Teil B

Nutzungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

-Satzung-

(Stand Oktober 2017)



Bauamt 600.51

Enderweit+Partner GmbH 

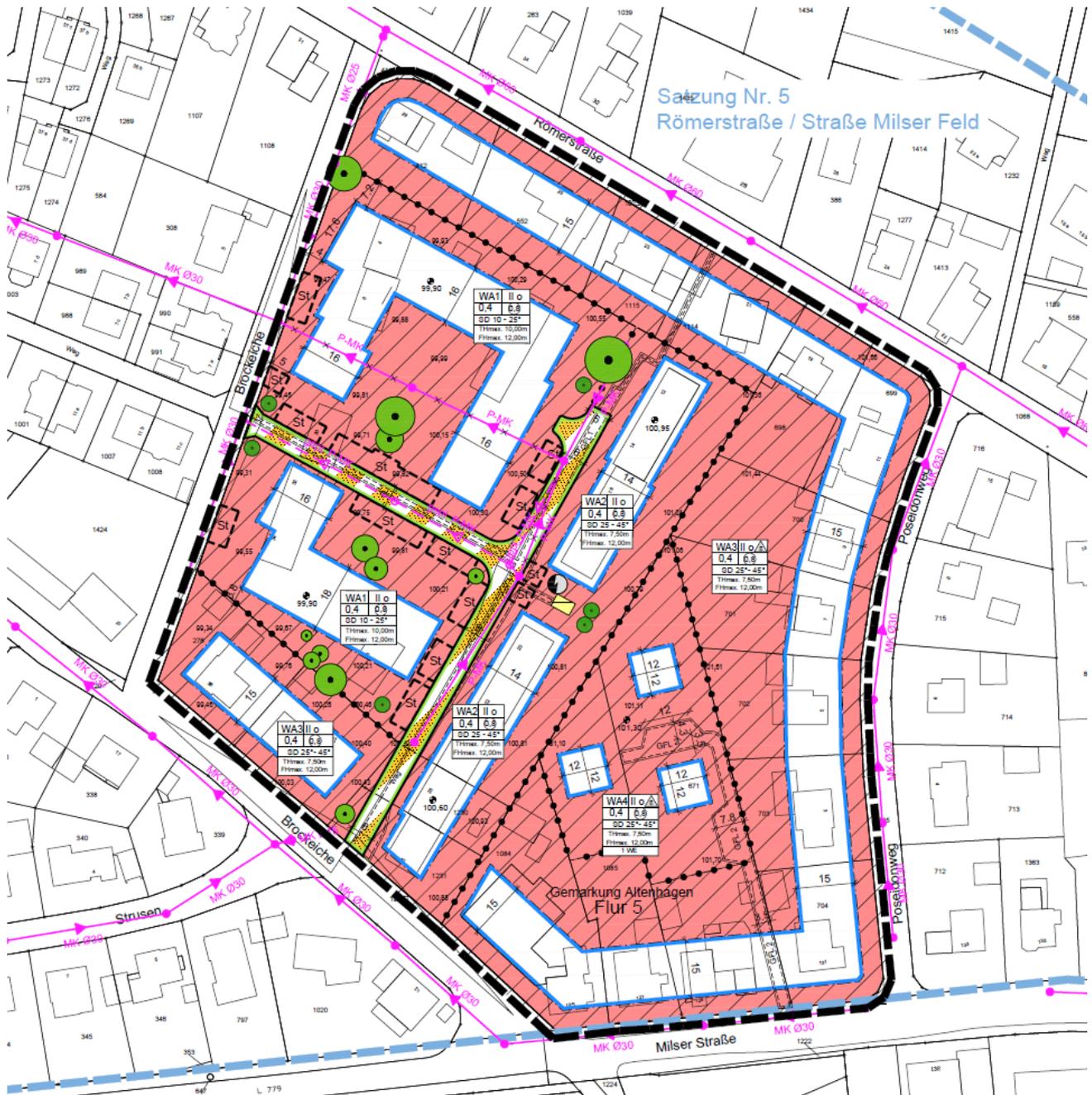
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Teil B

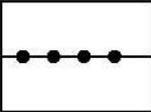
**Nutzungs- und Gestaltungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise**

Bebauungsplan – Satzung Nr. III/A16 „Brockeiche“

Nutzungsplan (nicht maßstäblich)



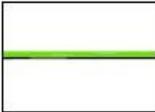
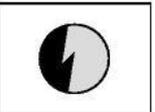
	<h2 style="text-align: center;">Angabe der Rechtsgrundlagen</h2>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);</p> <p>§ 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);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

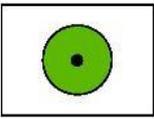
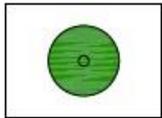
	Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
0	Abgrenzungen
 	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</u> gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise sind zugelassen:</u> gemäß § 4 (3) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für Verwaltungen, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen.

	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>In den WA1 und WA2 sind mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.</p>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i></p>
<p>0,4</p> <p style="text-align: center;">(0,8)</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>TH max. 10,00 m</p> <p>FH max. 12,00 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) <i>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</i> zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) <i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i> zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW <i>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</i> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. II</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen <i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i> Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>oberer Bezugspunkt Traufhöhe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

	<p><u>oberer Bezugspunkt Firsthöhe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt) <p><u>Ausnahmen:</u></p> <p>Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m überschritten werden.</p> <p><u>unterer Bezugspunkt für das WA1, WA2 und WA4:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene gemittelte NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes. <p><u>unterer Bezugspunkt für das WA3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p style="text-align: center;"><i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i></p>
<p style="text-align: center;">O</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>3.1 Bauweise</p> <p><i>gemäß § 22 BauNVO</i></p> <p>offene Bauweise</p> <p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><i>gemäß § 23 BauNVO</i></p> <p>Baugrenze</p> <p><u>Ausnahme</u></p> <p>In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.</p>

<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</i></p>
	<p>4.1 Stellplätze</p> <p><u>Begrünung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr.25a</u></p> <p>Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im WA3 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Im WA 4 können Stellplätze, Carports und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die vordere, zur Straße gewandte Baugrenze, sowie die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.</p> <p>4.2 Müllsammelplatz</p> <p>Angrenzend an die private Verkehrsfläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Ausgenommen sind Standorte zwischen der T-Kreuzung in der Mitte des Plangebiets und der nördlichen Sackgasse. Darüber hinaus, kommen als Stellplätze festgesetzte Flächen für die Einrichtung der Sammelstellen nicht in Frage. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.</p>

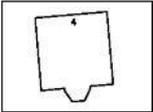
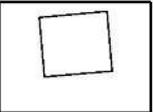
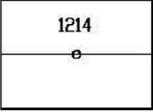
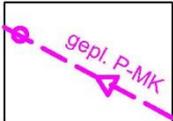
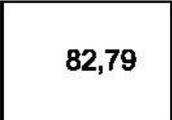
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden <i>gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO</i>
1WE	5.1 Im WA 4 ist je Einzelhaus z. B. nur eine Wohnung (WE) zulässig
6	Verkehrsflächen <i>gemäß § 9 (1) 11 BauGB</i>
	6.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (privat)
	6.2 Straßenbegrenzungslinie
7	Flächen für Versorgungsanlagen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB</i>
	7.1 Flächen für Versorgungsanlagen
	7.2 Zweckbestimmung Elektrizität

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Flächen für Anpflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB</i></p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>	<p>8.1 zu erhaltender Baum (nicht eingemessen)</p> <p>8.2 anzupflanzender Baum</p> <p>Abseits der Stellplatzanlagen sind standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3-fach verpflanzt mit Baumsicherung zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) 21 BauGB</i></p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>	<p>9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger</p> <p>9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „GFL1“ die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL2“ sind zudem die Anlieger berechtigt den Bereich zu betreten und zu befahren</p>

10	<p>Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)</p> <p><i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</i></p>
SD 25° - 45°	<p>10.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. 25° - 45° zulässig</p> <p><u>Ausnahmen:</u></p> <p>Für das WA3 sind zusätzliche Walmdächer (WD) sowie Zeltdächer (ZD) mit einer Neigung bis max. 45° zulässig.</p> <p>Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.</p> <p>10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p>Im WA2, WA3 und WA4 sind Dachaufbauten und -einschnitte 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 Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p> <p><u>Nebendächer</u></p> <p>Der First von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.</p> <p><u>Dacheindeckung</u></p> <p>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.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Zwerchgiebel und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>10.3 Wände</p> <p><u>Sockel</u></p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.</p> <p>10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p>

	<p><u>Vorgartenflächen</u></p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen 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. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.</p> <p>Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,00 m nicht überschreiten.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>10.5 Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden, ▪ sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und ▪ sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,50 m², eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,60 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen. <p>Ausleger sind unzulässig.</p> <p>Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></p> <p>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.</p> <p><u>2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der</p>

	<p>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.</p> <p><u>3. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April</u></p> <p>Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (Mitte November bis Anfang März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden.</p> <p>Der Abriss von Gebäuden und Fällung von Höhlenbäumen im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November kann auch erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes oder Baumes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude / der Baum nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird.</p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen eines Abbruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.</p> <p><u>4. Überflutungssicherung</u></p> <p>Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.</p> <p>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.</p> <p><u>5. Kampfmittel</u></p> <p>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>
	<p>Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Plandarstellungen</p>

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Geplante Grundstücksgrenze
	Geltungsbereich der angrenzenden Satzung
	Mischwasserkanal Bestand
	Geplanter Mischwasserkanal
	Eingemessene Bestandshöhe NHN
	Gemittelter Höhenbezugspunkt NHN