



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung
gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind
gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:
gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
gemäß § 1 (6) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis:
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.

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

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche		
Dachform	Dachneigung	Höhe baulicher Anlagen

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,00 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)

0.4

0,8

II

TH max. 10,00 m

FH max. 12,00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

Ausnahme
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.

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze

Begründung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 25a

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbäum 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. 12m² 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.

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im WA 3 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA 4 können Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren 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.

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.

4.2 Müllsammelplatz
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.

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

1 WE
Im WA4 ist je Einzelhaus nur eine Wohnung (WE) zulässig

6. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (privat)

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
gemäß § 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

7.2 Zweckbestimmung Elektrizität

8. Flächen für Anpflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

8.1 zu erhaltender Baum

8.2 anzupflanzender Baum
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.

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

9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger

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.

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

10.1 Dachform und Dachneigung
Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. von 25° - max. 45° zulässig

Ausnahmen:
Für das WA3 sind zusätzliche Walmdächer (WD) sowie Zwerchgiebel und Dachschritte mit einer Neigung bis max. 45° zulässig. Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Im WA2, WA3 und WA4 sind Dachaufbauten und -einschnitte nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufhöhe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ortsgang 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, Zwerchgiebel und Garagen sind auch andere Materialien und Farben

10.3 Wände
Sockel
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.

10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Vorgartenflächen
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 gestalten Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,00 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

10.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- 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 3,00 m und eine maximale Höhe von 0,60 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Ausleger sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Sonstige Hinweise

- 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 Entdeckungslöcher mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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 Quartiersnutz sind.
- 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 (Mitte November bis Anfang März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden.
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.
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.
- 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.
Erdgeschosfußböden 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.
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Signaturen der Katastergrundlage

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geplante Grundstücksgrenze

Geltungsbereich der angrenzenden Satzung

Mischwasserkanal Bestand

geplanter Mischwasserkanal

eingemessene Bestandshöhe NHN

gemittelter Höhenbezugspunkt

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

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);

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 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

§ 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.

Zwischenhandlungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 04.05.2015

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 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.

1. Ausfertigung

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

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III / A 16 "BROCKEICHE"

NUTZUNGSPLAN M 1:1000

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
01.12.2015
18.01.2016 - 26.02.2016
22.06.2017
28.07.2017 - 04.09.2017

DEMANDANTE:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- NUTZUNGSPLAN/
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
BESTANDSPLAN
BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG

PLANGEBIET:
Für das Gebiet: südlich der Römerstraße, nördlich der Milser Straße, westlich des Poseidonweges, und östlich der Straße Brockeiche

GEMARKUNG/ FLUR:
Altenhagen / Flur 5
KARTENGRUNDLAGE:
04.09.2015

MAßSTAB:
1:1000

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN**

**NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. III / A 16
"Brockeiche"**

**SATZUNG
(STAND OKTOBER 2017)**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000

- BEBAUUNGSPLAN NR. III / A 16 Neuaufstellung -