

RECHTSGRUNDLAGEN

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 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 Baugruben 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.

BEBAUUNGSPLAN NR. II/J37 "Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße" ERST- UND NEUAUFSTELLUNG

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:1000

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 31.01.2017
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 27.02.2017-17.03.2017
ENTWURFSBESCHLUSS 27.06.2017
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 18.08.2017-18.09.2017
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:

- BEGRÜNDUNG
- GESTALTUNGSPLAN

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 1 (4) i.V.m. § 16 (5) BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Verwaltungen
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 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

0,4 zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

Ausnahmsweise kann im WA-3 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% zugelassen werden.

Im WA-1 sowie im WA-2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.

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

0,8 zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO
 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
 Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,80 m nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:
 Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

2.4.2 Maximale Firsthöhe
 Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,00 m nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:
 oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt:
 Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn).
 Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA-1	1 WE
0,4	0,8
o II	A
SD 38° - 45°	
TH max. 4,80 m	
FH max. 11,00 m	

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

3.1 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
 gemäß § 23 (3) BauNVO
 Ausnahme

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudetiefe durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Balkone, Eingangüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.

Im Bereich des Baustreifens nördlich der Planstraße kann die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3,00 m für Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, wenn der Abstand zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze mehr als 3 m beträgt.

Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Vorgartens ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Eingangüberdachungen.

Hinweis
 Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen siehe auch die Festsetzung unter Ziffer 4

3.3 Gebäudetiefe
 gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in den WA Gebieten 1 bis 3 bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 12,00 m, im WA 3 Gebiet bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern maximal 14,00 m betragen. Die Gebäudetiefe ist im WA 1 und 2 Gebiet auf die straßenseitige Erschließung zu beziehen. Im WA 3 Gebiet ist diese senkrecht zur Hauptfrischrichtung zu messen.

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

4.1 Stellplätze
 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.
 Im WA-3 ist je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter, stadtklima-verträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30m² sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig.
 Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhausen.

Ausnahme:
 Im WA-3 Gebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, wenn hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Hinweise:
 Zu Ausnahmen für Nebenanlagen und deren Überschreitung der Baugrenze siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 3.1

Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 8.5

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebüden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
 Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist z. B. nur eine Wohnung (WE) zulässig

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

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld und beauftragter Dritter.

Hinweis
 Zur Zulässigkeit von Anpflanzungen im Vorgartenbereich siehe auch die Hinweise zu den Festsetzungen unter Ziffer 5.

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

8.1 Dachform und Dachneigung
 Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von z. B. 38-45° zulässig.

Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 20-45° zulässig.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbereich (= 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 Traufflänge nicht überschreiten. Vom Organg sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer
 Der First von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
 Ausnahmsweise sind für untergeordnete Nebendächer auch Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 45° zulässig.

Dacheindeckung
 Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen 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
 Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfrischrichtungen sind verbindlich.

8.3 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.

Drempel
 Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,40 m. Ein Drempel ist die firstseitige senkrechte Wand zwischen Dachkonstruktion und oberster Geschossdecke. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenfläche.

8.4 Gestalterische Einheit von Doppel- und Mehrfamilienhäusern
 Dacheindeckungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudetiefen (Sockel, Trauf- und Firsthöhen) von aneinandergrenzenden Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl der Außenwände.

8.5 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 Festsetzung unter Ziffer 4

Einfriedigungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

In den Einmündungsbereichen sind Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 - 2,50 m dauerhaft freizuhalten. Die erforderlichen Flächen sind in der Planzeichnung durch Sichtreiecke gekennzeichnet.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedigungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise beplante Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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 Quartierermutung sind.

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. 05215200250, Fax. 05215200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel
 Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Feuerwehrtätigkeitsstelle oder Polizei zu verständigen.

3. 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 Straßenraums sind gegen Rückstau zu sichern.

4. Bodenschutz
 Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten.
 Drainagen zur anhaltenden Grundwasserablenkung sind nicht zulässig.

5. Anpflanzungen
 Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanalartrasse keine befürwortenden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

vorhandene Flurgrenze

Bemaßung

Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne und Satzungen

Geltungsbereich des Landschaftsplanes

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

geplanter Schmutzwasserkanal

geplanter Regenwasserkanal

vorhandener Mischwasserkanal

vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung



VERFAHRENSVERMERK

Stand der Kartengrundlage: _____

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

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

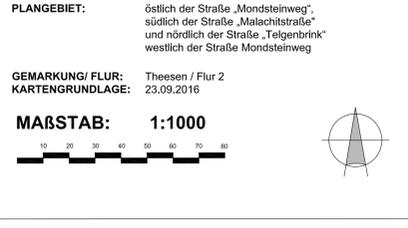
Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Geoinformation und Kataster
 I.A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13 a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

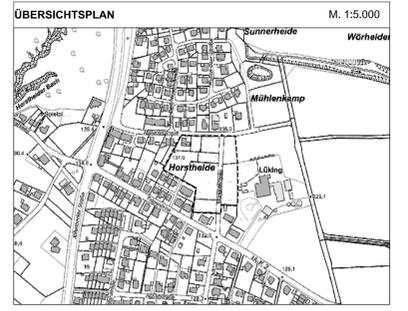
Bielefeld,
 Oberbürgermeister
 Schriftführerin

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

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I.A.



ERST- UND NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. II/J37 "Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße" SATZUNG



NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN

- BEBAUUNGSPLAN NR. II/J37 Erst- und Neuaufstellung -