

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Vorentwurf; Januar 2018

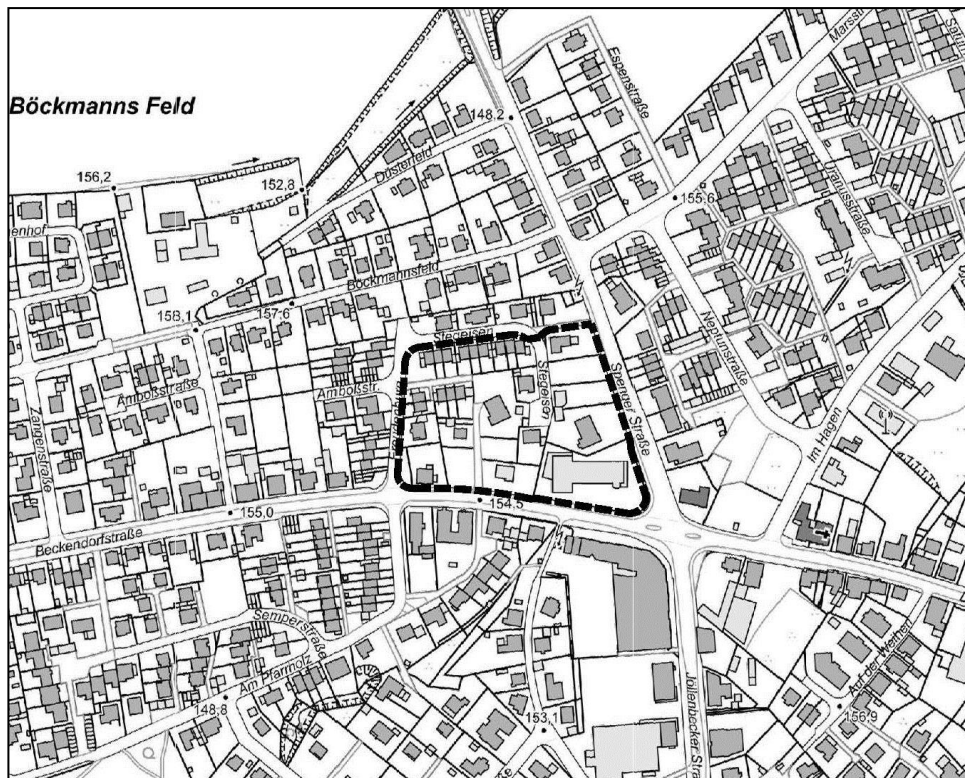
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1

„Bebauung an der Straße Stegeisen“

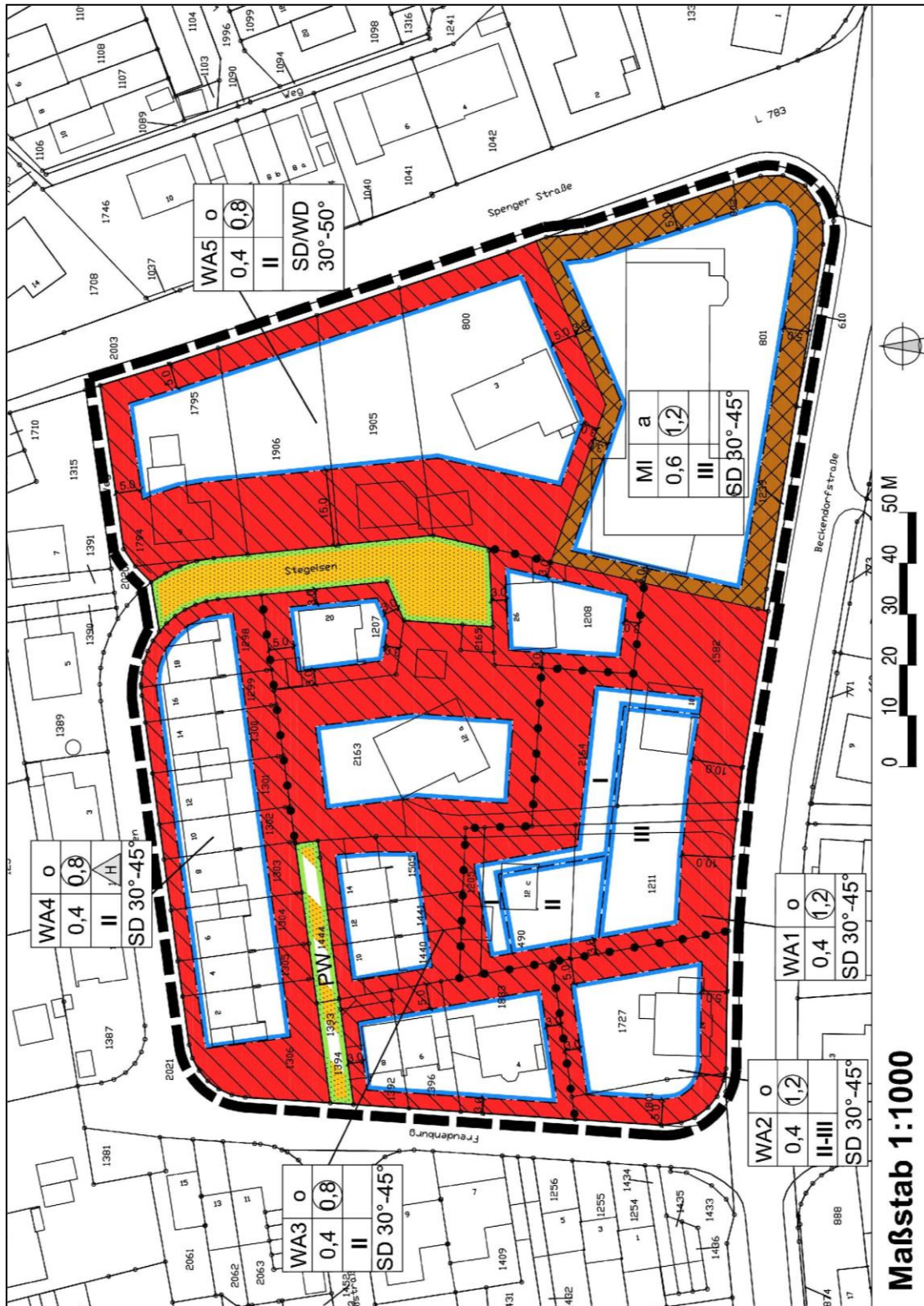
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Vorentwurfsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Vorentwurfsfassung



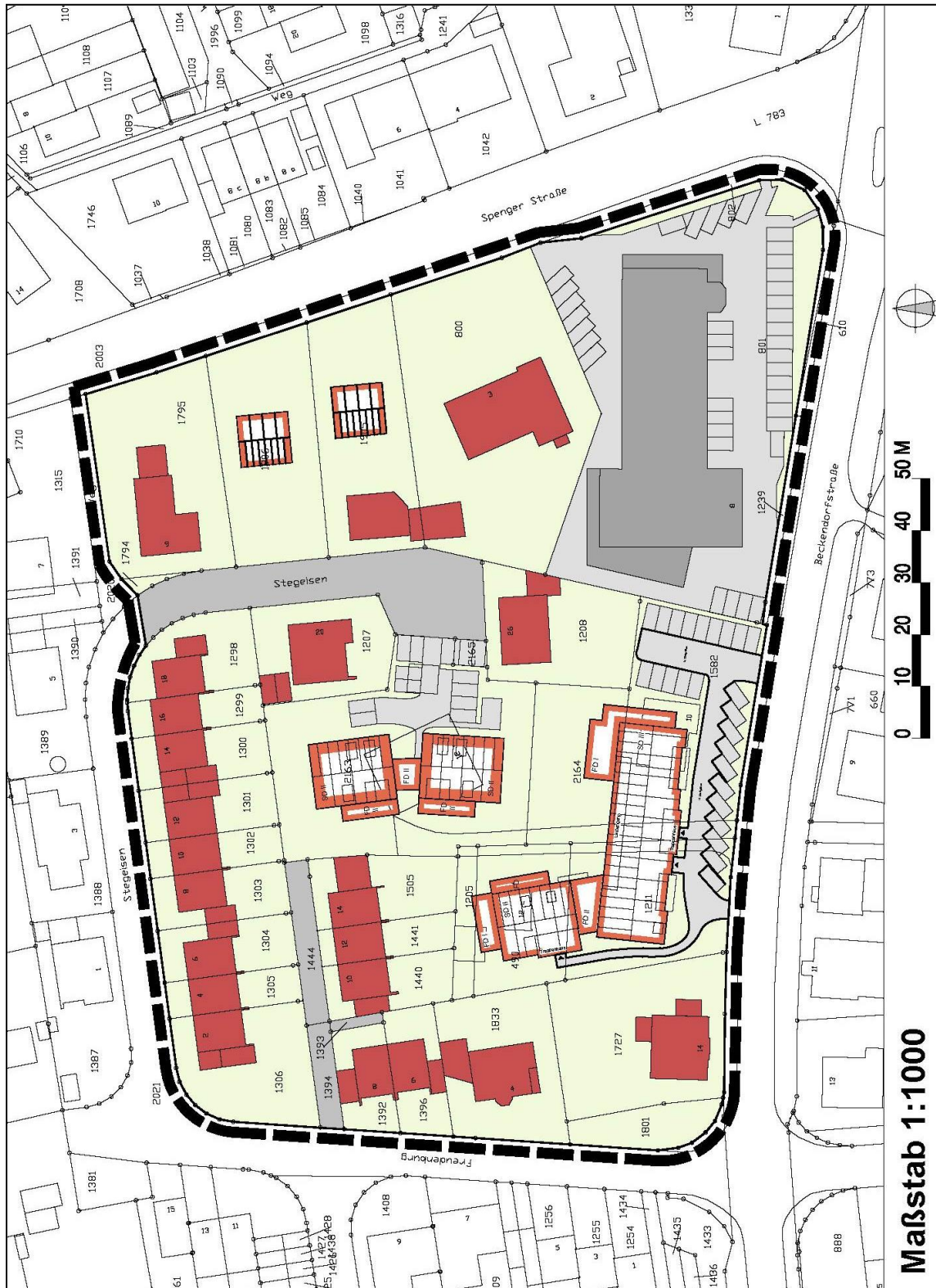
Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



3. 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 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.

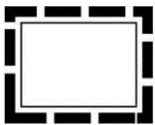
Stand: November 2017

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

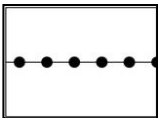
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 / WA3 / WA4 / WA5 -

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

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

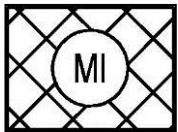
1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.



1.2 Mischgebiet - MI -

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Unzulässig sind:

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

II-II

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II - III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) dürfen in keinem Punkt die folgenden maximal zulässigen Maße überschreiten:

Bau- gebiet	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
WA1	8,0 m	13,5 m
WA2	8,0 m	13,5 m
WA3	7,0 m	11,5 m
WA4	7,0 m	11,5 m
WA5	7,0 m	11,5 m
MI	8,0 m	13,5 m

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

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

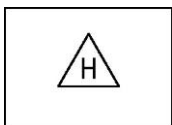
- Obere Bezugspunkte
 - Firsthöhe – FH: Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
 - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Unterer Bezugspunkt
Oberkante EFH (Erdgeschossrohfußboden)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.



nur Hausgruppen zulässig.



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Umbau- und Erneuerungsarbeiten sowie Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

Anbauten an diese bereits vorhandenen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind jedoch Carports und Garagen nicht zulässig.

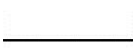
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO i.V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Privatweg

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

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

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

SD/WD 30°-50°

Hauptbaukörper mit Satteldach / Walmdach und einer Dachneigung von bspw. 30° - 50° (siehe Eintrag in der Plankarte des Nutzungsplanes).

Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Treppenhäuser, An- und Verbindungsbauten, Gauben) sowie baulichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:

- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen sind bei Sattel- und Walmdächer bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf bei geneigten Dächern maximal 1,20 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

6.3 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker sowie Holzverkleidung.

6.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

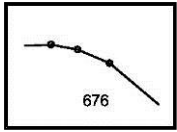
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

6.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

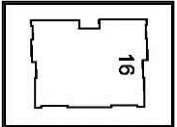
7. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



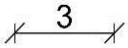
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

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

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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.