

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Vorentwurf; Oktober 2018

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

- Abgrenzungsplan - Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorentwurf
Oktober 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

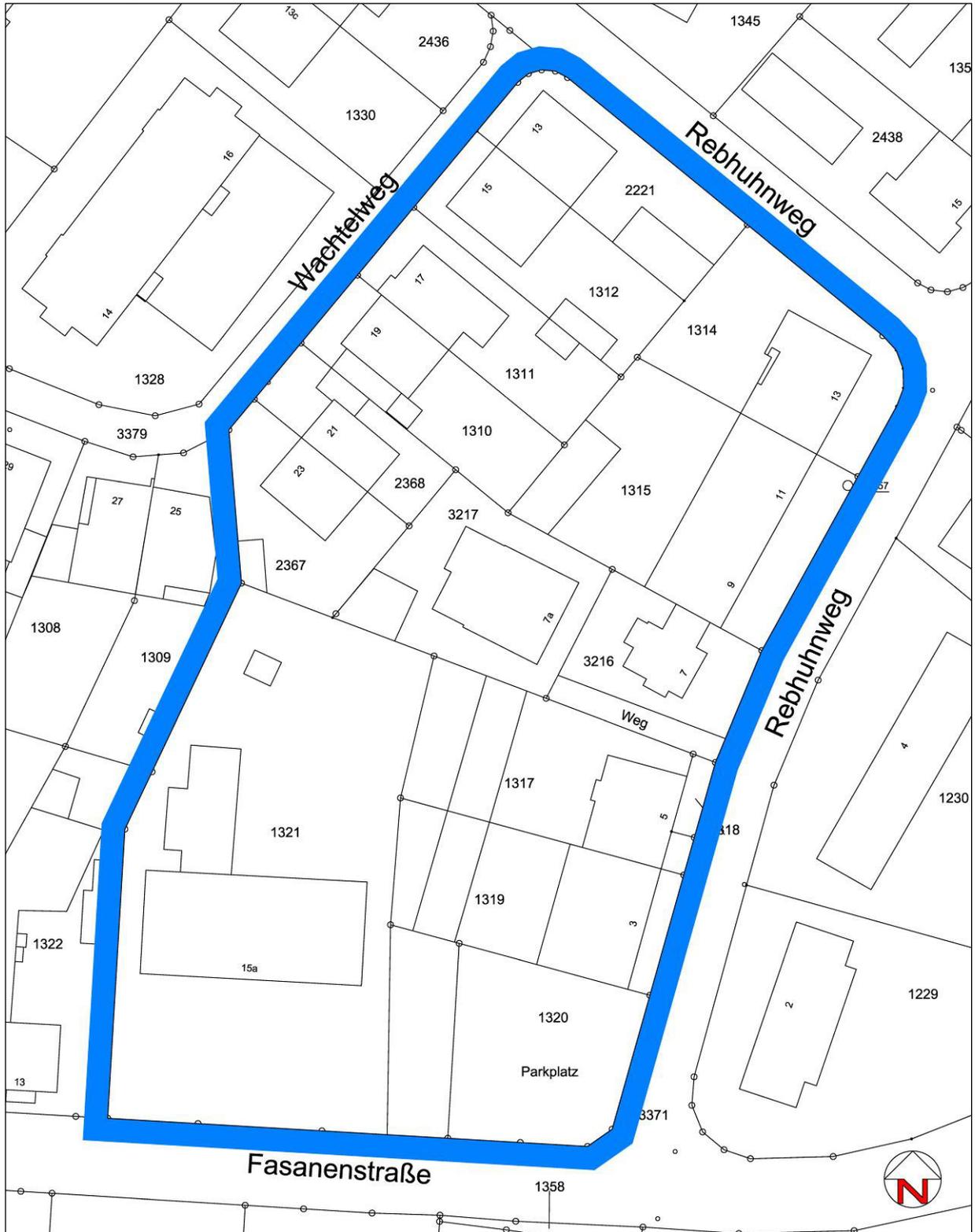
Enderweit+Partner GmbH



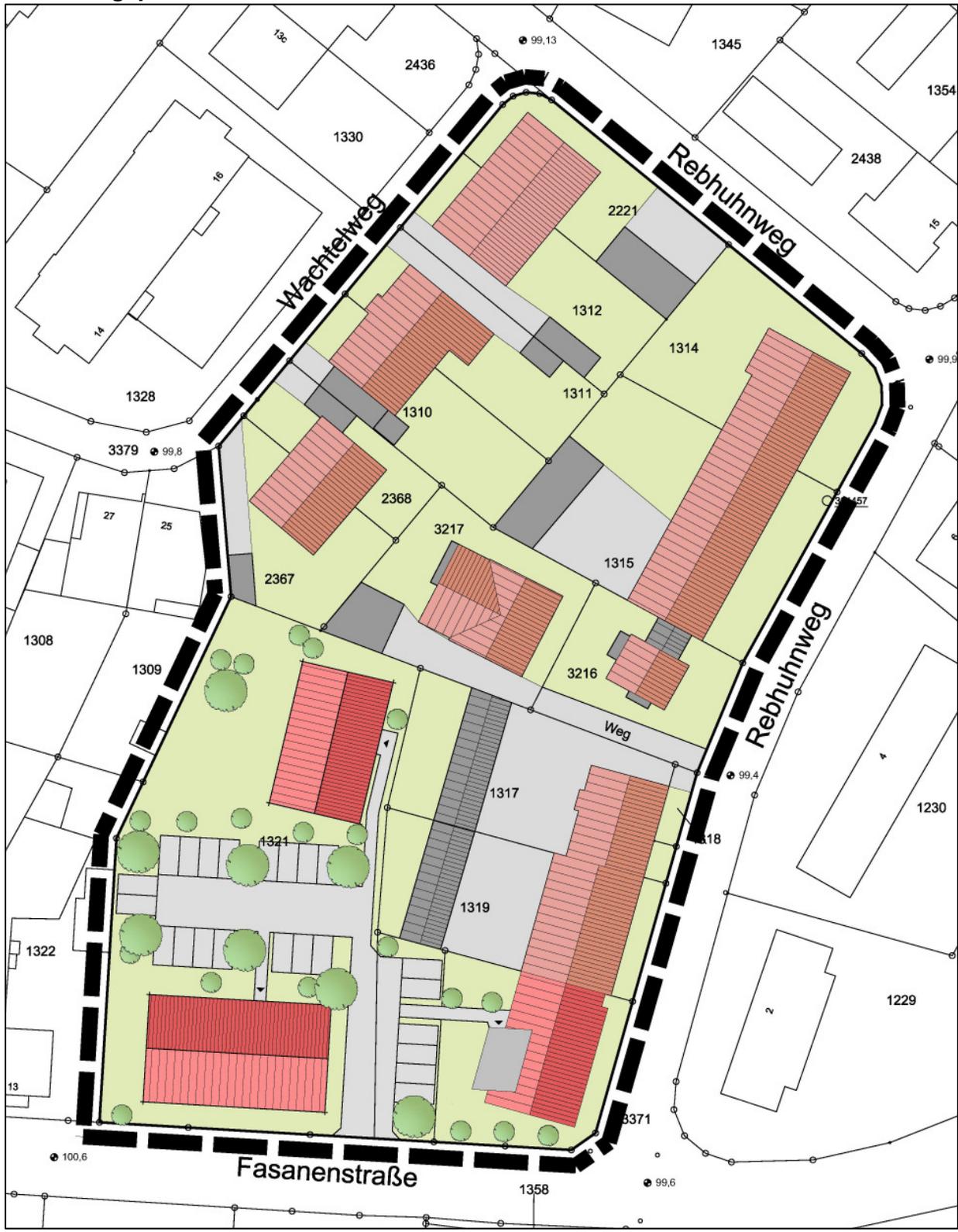
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Abgrenzungsplan



Gestaltungsplan – Stand: Vorentwurf



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);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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.

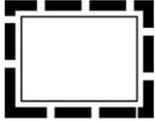
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

0.

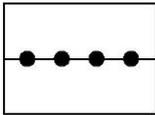
Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



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

1.

Art der baulichen Nutzung

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



1.1 Reines Wohngebiet

gemäß § 3 BauNVO

1.1.1 Im reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 Im reinen Wohngebiet können nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



1.2 Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 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.

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

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

1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- 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, z. B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. max. II

III

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. zwingend III

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max.
7,50 m

2.4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z. B. 7,50 m nicht überschreiten.

FH max.
12,50 m

2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z. B. 12,50 m nicht überschreiten.

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

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut (Traufe)

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

⊕ 81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

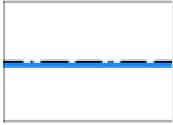
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO



Baugrenze

Ausnahmsweise kann eine einseitige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile von max. 2,00 m Tiefe zugelassen werden.

4. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenflächen) sind in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen dürfen maximal 1/3 der Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden, mindestens jedoch in einer Gesamtbreite von 4,00 m.

5. Örtliche Bauvorschriften Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

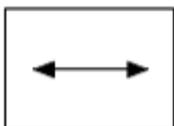
5.1 Dächer

5.1.1 Dachform und Dachneigung

SD 27° - 38°

Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 27° bis maximal 38° zulässig.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig.



5.1.2. Firstrichtung

Hauptfirstrichtung des Baukörpers

5.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50%

der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom First und Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

5.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

5.1.5 Ausnahmen

Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen zu 5.1.1 - 5.1.4 zugelassen werden, sofern es dem Altbestand entspricht.

5.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.2.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

6. Hinweise

6.1 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.2 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

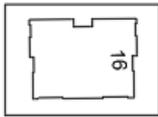
Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

6.3 Empfehlungen im Sinne des Klimaschutzes

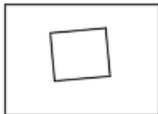
Zur Verringerung bodennaher Überwärmung sowie zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Pflanzen wird empfohlen, die Stellplatzflächen und ihre Zuwegungen mit einer offenporigen, wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs im Bereich der angrenzenden privaten Grünflächen wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Garagen und Carports zu begrünen.

7.

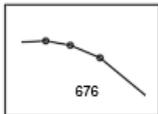
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



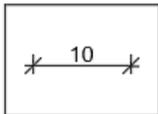
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlagen



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung