

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“

- **Übersichtsplan** (ohne Maßstab)
- **Bestandsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Gestaltungsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Nutzungsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: **Vorentwurf**; Dezember 2018

Stadtbezirk Senne

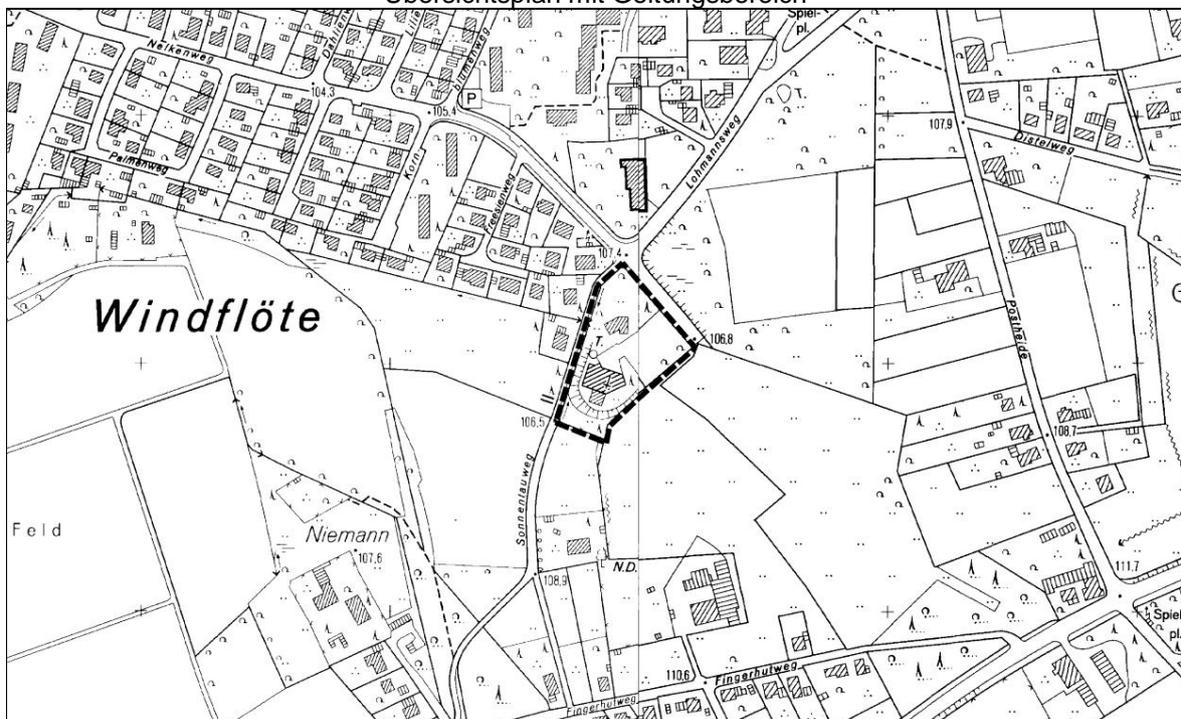
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60

„Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“

Übersichtsplan, Bestandsplan, Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Vorentwurf
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



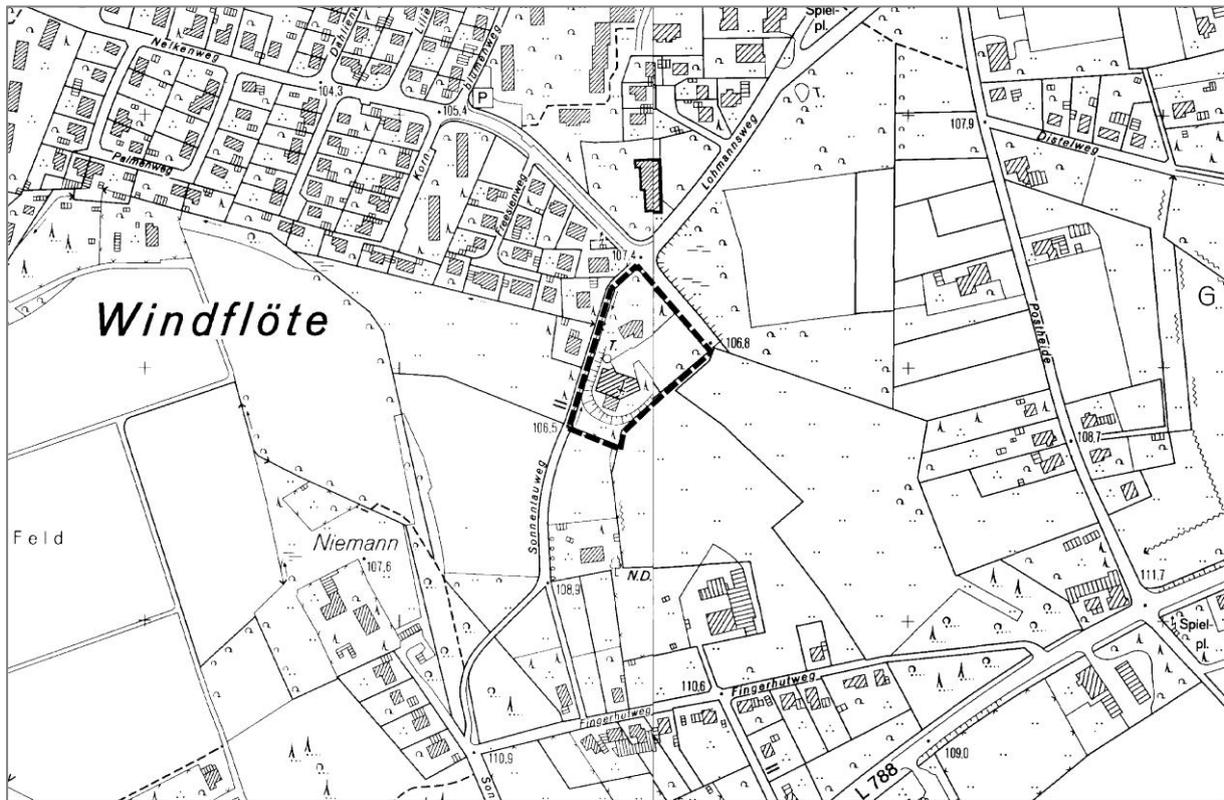
Verfasser:

Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“**

-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“**

-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)

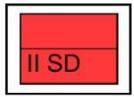
Bestandsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)



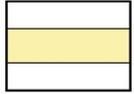
Bestandsplan - Legende



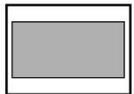
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Bestehendes Gebäude,
Geschossigkeit und Dachform



Zuwegung



Stellplätze



Private Grundstücksfläche / Garten



Öffentliche Grundstücksfläche



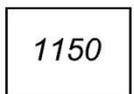
Gehölze



Baum



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Graben

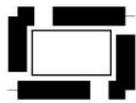
**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“**

-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)

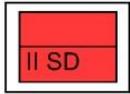
Gestaltungsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)



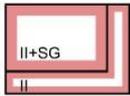
Gestaltungsplan - Legende



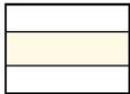
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



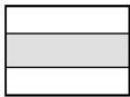
Bestehendes Gebäude,
Geschossigkeit und Dachform



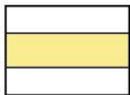
Vorschlag für neue Einzelhäuser mit
Flachdach und Vollgeschosse +
Staffelgeschoss



Private Zuwegung



Öffentliche Verkehrsfläche



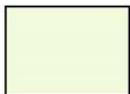
Fuß- und Radweg



Stellplätze



Private Grundstücksfläche / Garten



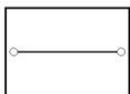
Private Grundstücksfläche / Quartiersplatz



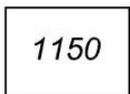
Öffentliche Grundstücksfläche



Baum



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

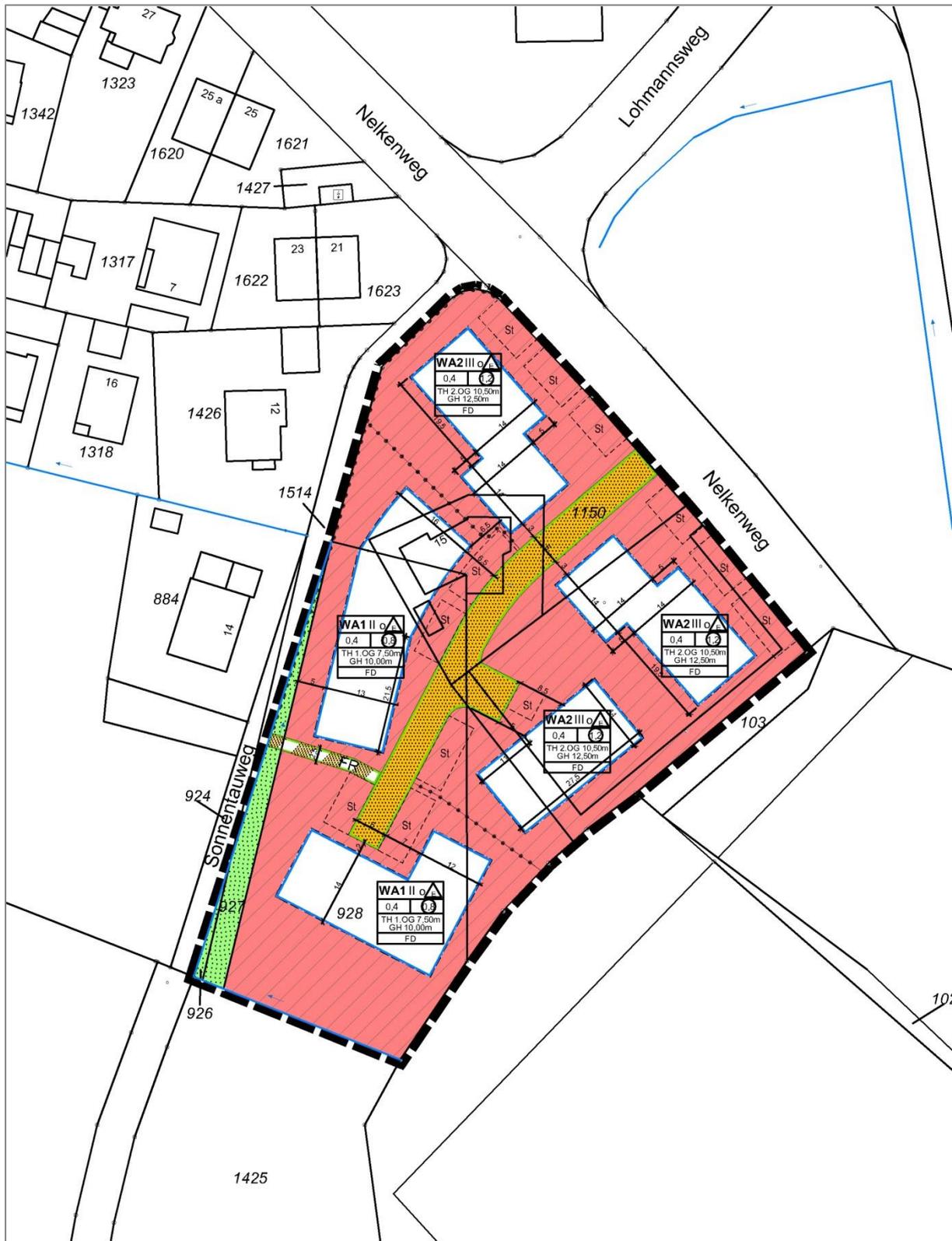


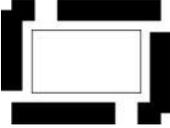
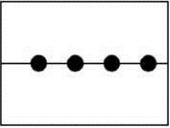
Graben

**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“**

-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)

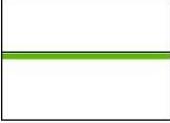
Nutzungsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)

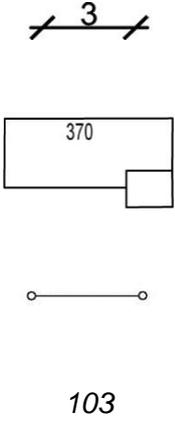
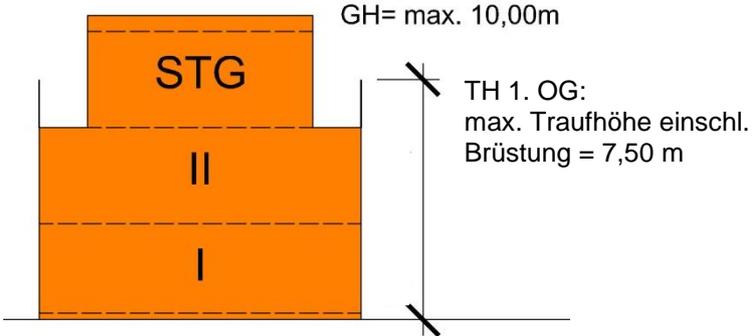
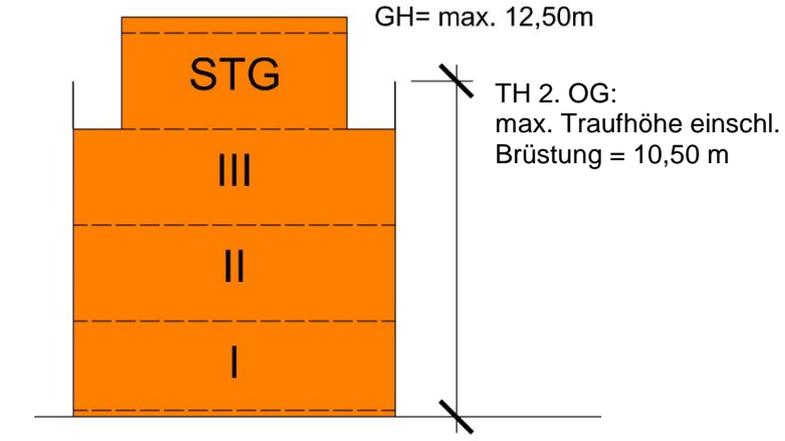


	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude; - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Unzulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes; - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; - Anlagen für Verwaltungen; - Gartenbaubetriebe; - Tankstellen.

<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4 z.B. 0,8</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p>TH 1. OG 7,50 m</p> <p>TH 2. OG 10,50 m</p> <p>GH 10,00 m</p> <p>GH 12,50 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <ul style="list-style-type: none"> - für das WA1-Gebiet gilt 0,8 - für das WA2-Gebiet gilt 1,2 <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW</p> <p>Für das WA1-Gebiet gilt: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II Vollgeschosse</p> <p>Für das WA2-Gebiet gilt: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen (s. Systemschnitte Kap. 9)</p> <p>2.3.1 <u>Traufhöhe des obersten Vollgeschosses</u></p> <p>Im WA1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe des 1. Obergeschosses (TH 1. OG) 7,50 m.</p> <p>Im WA2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe des 2. Obergeschosses (TH 2. OG) 10,50 m.</p> <p>2.3.2 <u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Im WA1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) 10,00 m.</p> <p>Im WA2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) 12,50 m.</p> <p>2.3.3 <u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <p>Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als Traufhöhe des 1. Obergeschosses (TH 1. OG) gilt der obere Abschluss des 1. Obergeschosses einschließlich Brüstung. - Als Traufhöhe des 2. Obergeschosses (TH 2. OG) gilt der obere Abschluss des 2. Obergeschosses einschließlich Brüstung. - Als Gebäudehöhe gilt der oberste Dachabschluss / Attika <p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <p>2.3.4 Folgt im weiteren Verfahren</p>

<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl nicht entgegensteht.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis max. 1,60 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der Wandfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen.</p> <p>Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte.</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">  </div>	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Garagen und Carports müssen zu festgesetzten Fuß- und Radwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Anlage von vollständig unter der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgaragen an jeder Baugrenze um bis zu 3,00 m zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>

5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffern 11 BauGB
   FR  	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p> <p>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
6	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	<p>Grünflächen (öffentlich)</p>
7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
FD	7.1 Dachform <p>Flachdach Die Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Flachdach zu errichten. Untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p>

<p>8</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>
<p>9</p>	<p>Systemschnitte</p>
<p><u>Trauf- und Gebäudehöhe bei II Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss</u></p>  <p><u>Trauf- und Gebäudehöhe bei III Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss</u></p> 	

10	Sonstige Hinweise
	<p><u>Artenschutz</u> In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von 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>