

Anlage

**A**

**1. Änderung „Spielplatz Igelweg/ Maderweg“ des Bebauungsplanes Nr. I/ St 39 „Keilerweg“**

- **Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf, März 2019

-

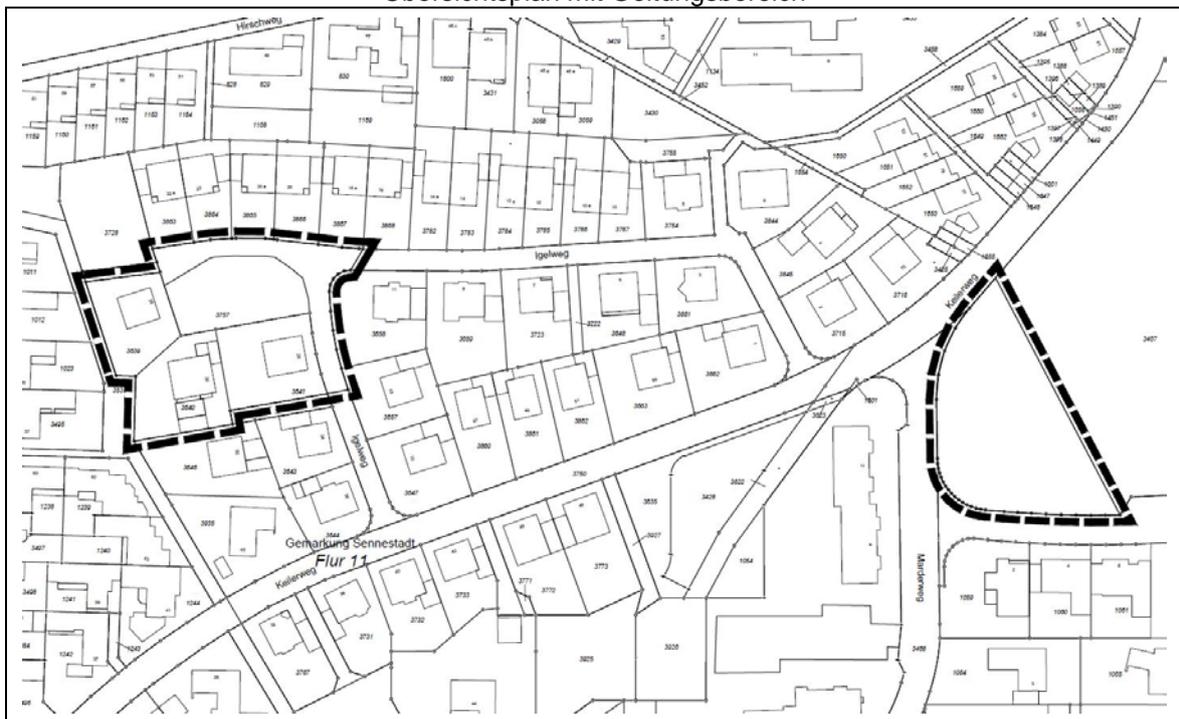
**1. Änderung**  
**„Spielplatz Igelweg/ Marderweg“ des**  
**Bebauungsplanes Nr. I/ St 39**

**„Keilerweg“**

**Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen**

**Vorentwurf**  
März 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



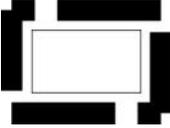
Verfasser:

Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld, 600.52

Stand: Vorentwurf, März 2019



	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 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. 421);</p> <p>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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23)</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

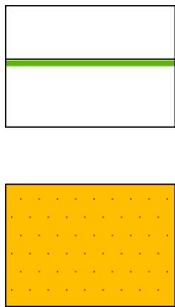
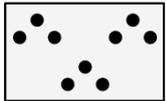
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Reines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 3 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO</li> </ul>

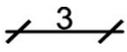
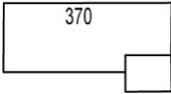
<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. <b>0,4</b></p> <p>z.B. <b>0,6</b></p> <p>I</p> <p>z.B. <b>TH</b> max. 4,00m</p> <p>z.B. <b>FH</b> max. 9,00m</p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p><b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>2.2 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über NN</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN</p>
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</b></p>
<p>z.B. o</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p><b>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</b></p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</b></p> <p><b>Baugrenze</b></p> <p>Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, sowie die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer 2.1 nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Hauptbaukörper sind nur in den 12,0 m tiefen überbaubaren Flächen zulässig. In den zusätzlichen 4,0 m tiefen überbaubaren Flächen sind im Erdgeschoss untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Erker, Garagen, Carports usw. zulässig.</p>

	<p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung ist für den Hauptkörper hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.</p>
---	---

<b>4</b>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</b></p> <p>Flächen für Stellplätze und Garagen</p>

<b>5</b>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffern 6 BauGB</p>
2WE	<p>Die Zahl der Wohnungen wird in den mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzten WR- Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.</p>

<p><b>6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB</p>
	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  	<p>Grünflächen (öffentlich)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
<p>SD 25-35°</p>	<p><b>16.1 Dachform</b></p> <p>Satteldach Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p>

D.	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer

**Hinweis:**

Die Textlichen Festsetzungen beinhalten jene Festsetzungen, die auch in der Planzeichnung der 1. Änderung des I/ St 39 Anwendung finden.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise sind der Ursprungsfassung zu entnehmen und behalten Bestand.

Die Nummerierung der hier abgedruckten Festsetzungen entspricht der Nummerierung der Ursprungsfassung.