

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“.

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

Stand: Vorentwurf; Mai 2019



Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Schildesche

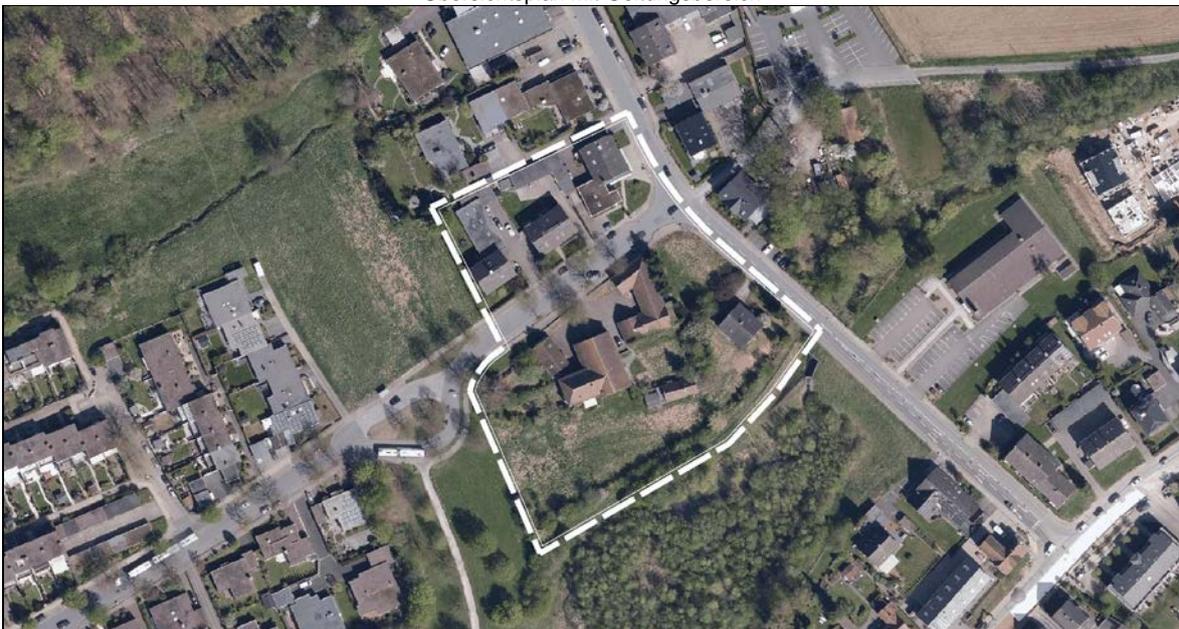
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02

„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“.

- Abgrenzungsplan - Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen

Vorentwurf
Mai 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

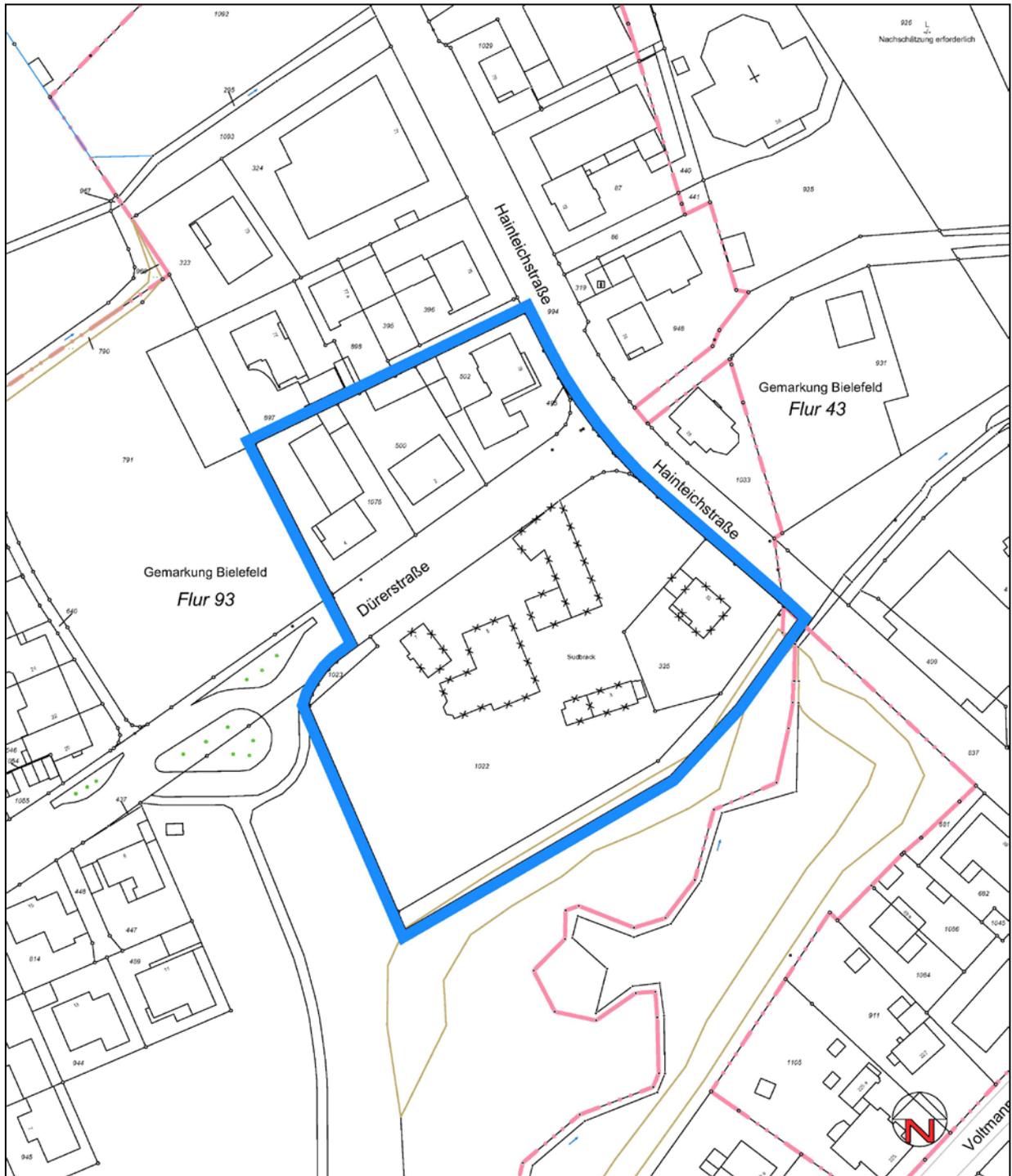
Enderweit+Partner GmbH



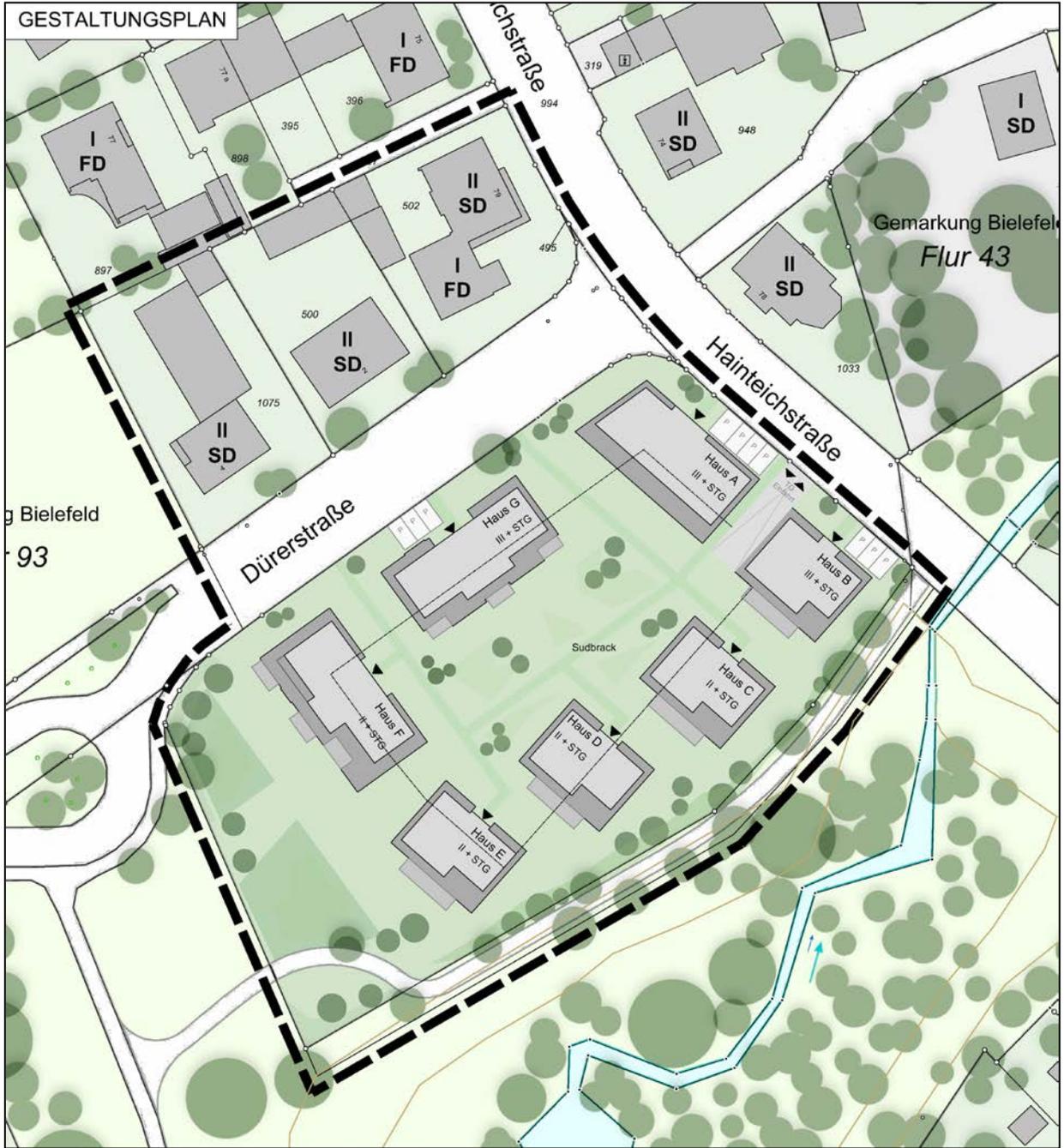
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße
Ecke Dürerstraße“
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. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 191);

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).

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.

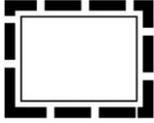
Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0.

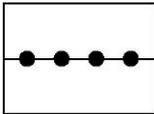
Abgrenzungen

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) Nr. 1 BauGB

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 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.

1.1.2 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.

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

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.



1.2 Mischgebiet (MI)
gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

1.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloÙe Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex- DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO

Auf einzelnen Baugrundstücken kann die Grundflächenzahl für eine gemeinsam genutzte Tiefgarage bis zu einem Höchstmaß von 0,8 überschritten werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl auf allen Grundstücken der gemeinsam genutzten Tiefgarage eingehalten wird.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier drei Vollgeschosse.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Unterer Bezugspunkt:

Für die First und Traufhöhen gilt folgender unterer Bezugspunkt: Der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

TH max.

z. B. 7,50 m

2.4.2 Maximale Traufhöhe

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

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

FH max.

z. B. 11,50 m

2.4.3 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (TH) darf das zulässige Maß von 11,50 m nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

Der obere Bezugspunkt ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

GH max.

103,30 m ü NHN

2.4.4 Maximale Gebäudehöhe (Vollgeschosse)

Die maximale Gebäudehöhe der Vollgeschosse (GH) darf das zulässige Maß nicht überschreiten. Hier 103,30 m ü NHN

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern von Vollgeschossen.

81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

2.4.5 Staffelgeschoss

Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe bis zu einer max. Höhe von 3,00 m zulässig.

2.4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der obersten Geschossdecke zulässig. Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o 3.1 offene Bauweise



3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

4.1 Flächen für Stellplätze

gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO



Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Flächen für Tiefgaragen

gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO



Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

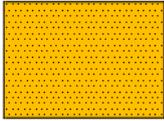
4.3 Einschränkungen für sonstige Nebenanlagen

gemäß § 23 (5) BauNVO

Zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur Briefkastenanlagen, Mülleinhäusungen und Fahrradboxen zulässig.

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

5.1 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

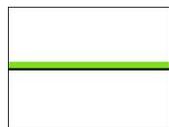
5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen (öffentlich)

7. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (4) BauO NRW

Hinweis: Örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.1 Dächer

7.1.1 Dachform und Dachneigung

FD 0° - 5°

SD 27° - 38°

Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig.

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

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

7.1.2 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 1,5 m einzuhalten.

7.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis Schwarz zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

7.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

7.2.1 Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

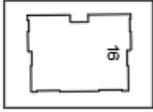
Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Mülleinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die verbleibenden Flächen jedoch mindestens 50% sind gärtnerisch zu gestalten. Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) sind in der gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche unzulässig. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

7.2.2 Einfriedungen

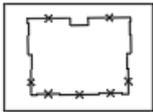
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Sonstige Hinweise

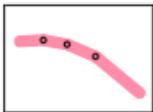
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



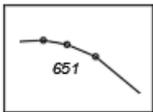
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



abgebrochenes Gebäude



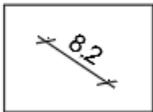
Flurgrenze



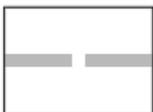
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



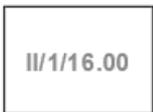
eingemessener Höhenpunkt ü. NHN



Bemaßung



Grenzen bestehende Bebauungspläne



Bezeichnung bestehende Bebauungspläne

