

Anlage

A

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am
Fechterweg“**

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

Stand: Vorentwurf; Juli 2019

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S59

„Wohnen am Fechterweg“

- Nutzungsplan- und Gestaltungsplan-Vorentwurf-, Textliche Festsetzungen, Plan-
zeichenerklärung,
Hinweise und sonstige Darstellungen

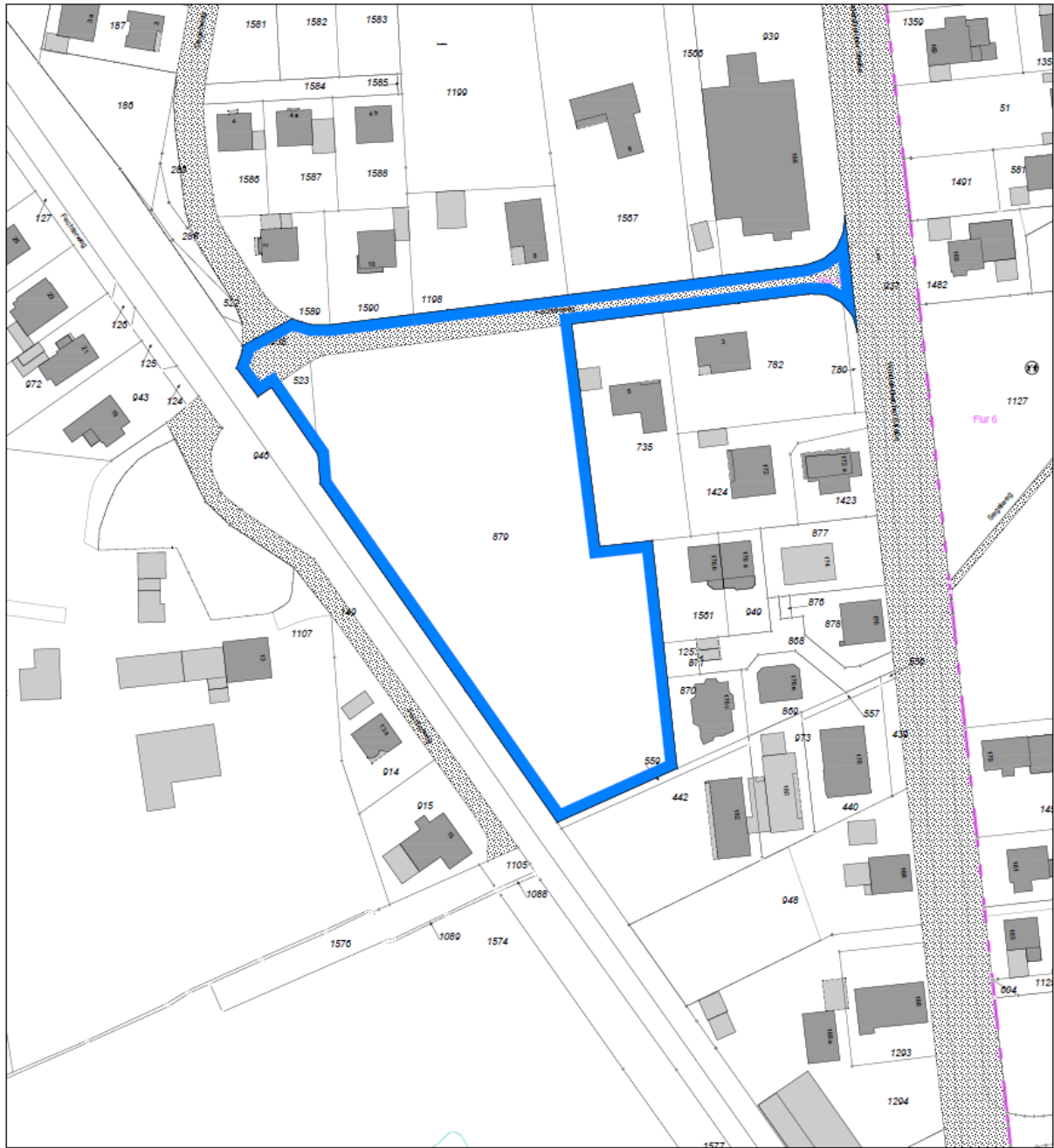
Vorentwurf
Juli 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

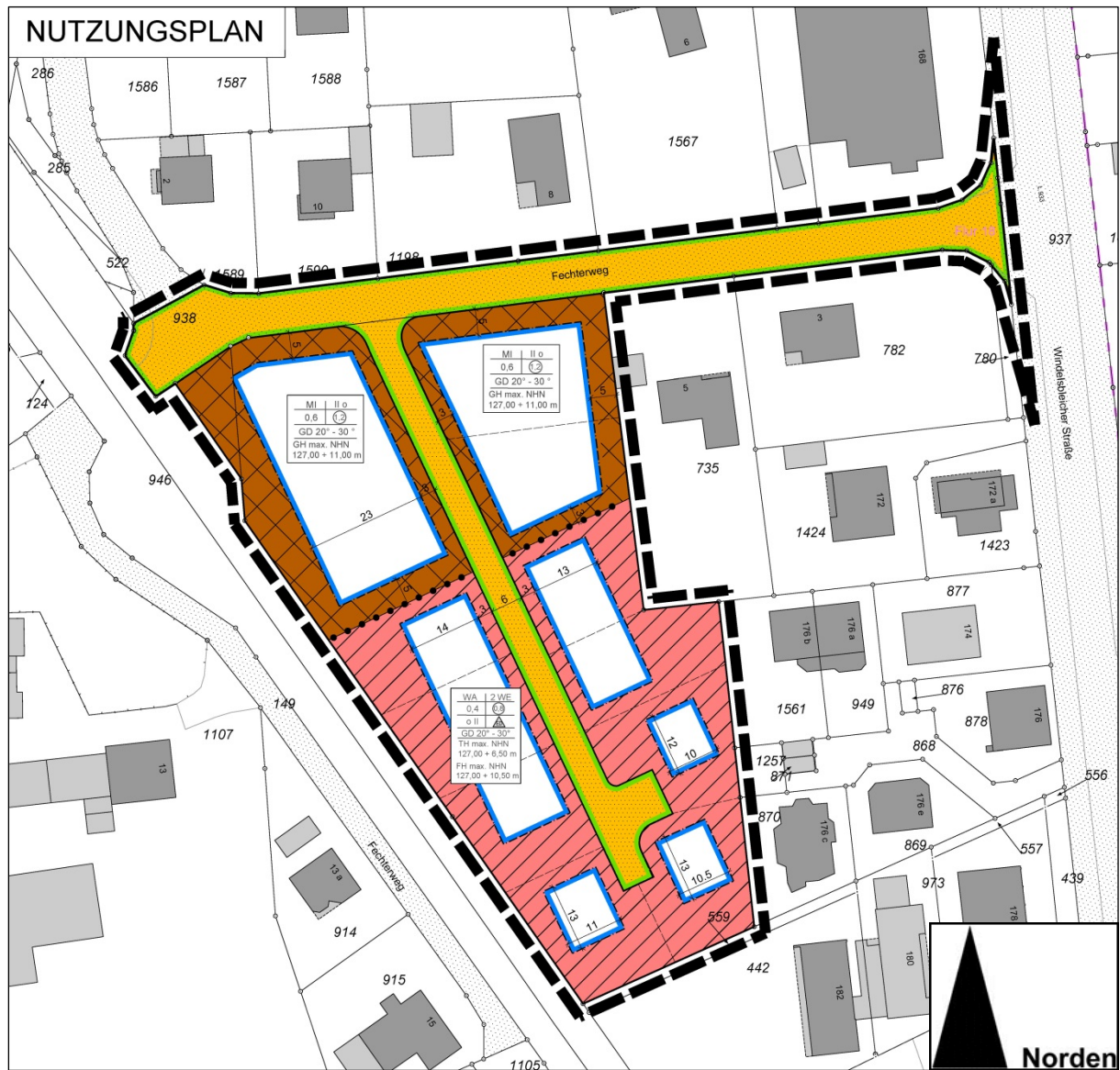
Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab, farbig)
 Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 (Vorentwurf)

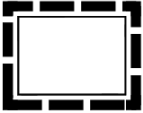




Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

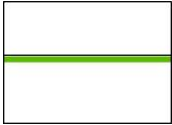
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 (Vorentwurf)



	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1 Wohngebäude 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO unzulässig: 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. 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  1.2.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig: Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 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. 3 Einzelhandelsbetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße 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 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. 0,4	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4
z.B. 0,8	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8
z.B. II	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse
z.B. TH max. NHN 133,50 m	2.3 Höhe baulicher Anlagen 2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt z.B. 133,50 m über NHN.
z.B. FH max. NHN 137,50 m	2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt z.B. 137,50 m ü. NHN.
z.B. GH max. NHN. 137,50 m	Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt z.B. 137,50 m ü. NHN.
	2.3.3 Obere Höhen-Bezugspunkte Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

	- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt) - Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern - oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Garagen und Carports Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann. Im Mischgebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist hier ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

	4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30m³ sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhausen.
5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
GD 20° - 30°	6.1 Dachform und -neigung <u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> Es sind geneigte Dächer (GD) gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 30° zulässig. <u>Mischgebiet (MI)</u> Es sind geneigte Dächer (GD) gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 30° sowie Flachdächer zulässig. 6.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. 6.3 Nebendächer Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und -formen zulässig.

6.4 Dacheindeckung

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

6.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

6.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. „Steingärten“) sind unzulässig.

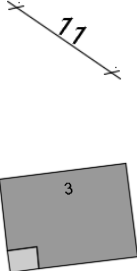
Vorgartenflächen

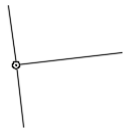
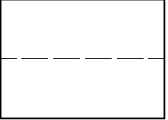
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 5,0 m nicht überschreiten. Zufahrten und zulässige Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

6.7 Einfriedungen

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

7	Sonstige Hinweise
	7.1 <u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> <i>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. 0521/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</i> 7.2 <u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> <i>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.</i> 7.3 <u>Überflutungssicherung</u> <i>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergeignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</i> • <i>Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe Oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.</i> • <i>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen (Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche)</i>
8	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung

 735 	vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer geplante Grundstücksgrenze
--	--