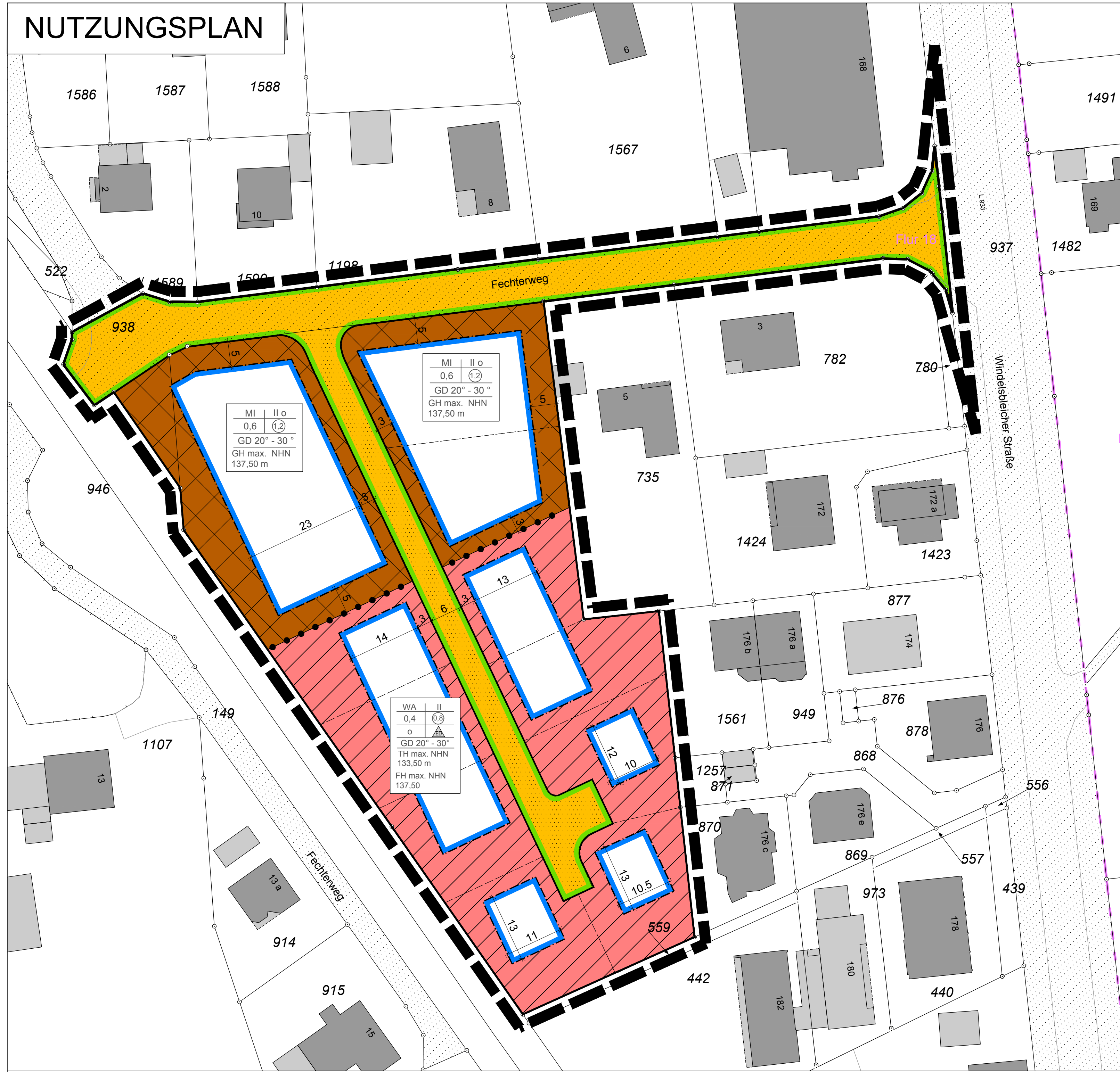
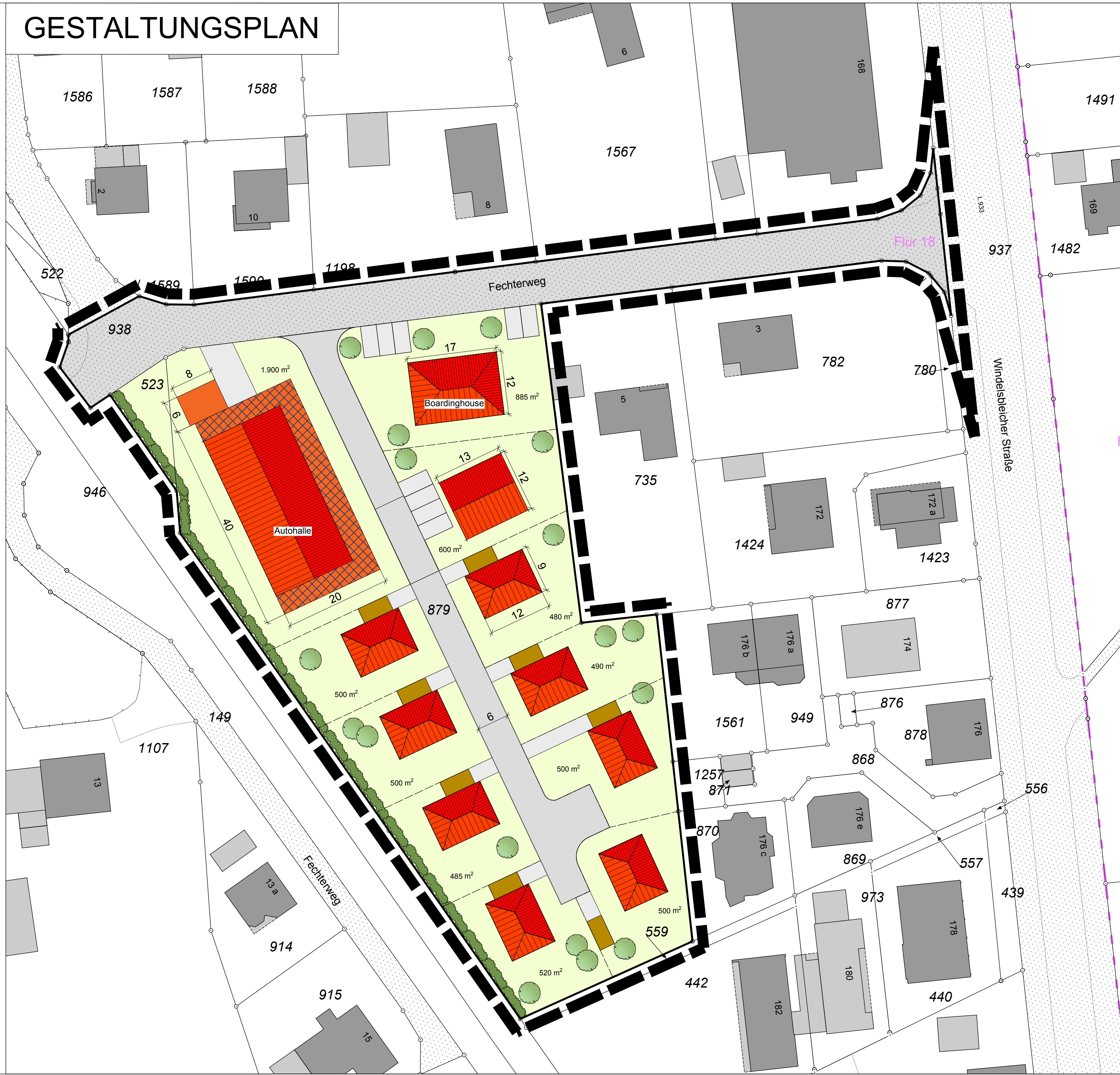


NUTZUNGSPLAN



GESTALTUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. I/S59
"WOHNEN AM FECHTERWEG"
ERSTAUFSTELLUNG

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500
VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT
DATUM:

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.52
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN, GESTALTUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNGEN
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

VORENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO, § 89 BauO NRW und PlanZV 90	
0. Abgrenzungen	
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung gem. § 9 (7) BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)	
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	
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,	TH max. NHN 133,50 m
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,	FH max. NHN 137,50 m
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	GH max. NHN 137,00 m
1.1.2 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 Speise- wirtschaften 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 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	

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ	
zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4	
zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8	
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse	
2.3 Höhe baulicher Anlagen	
2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt: - 133,50 m über NHN im WA	
2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt: - 137,50 m ü. NHN im WA	
2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt: - 137,50 m ü. NHN im MI	
2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:	
- Traufhöhe bei geeigneten 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, stadtklima-verträglicher 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 30m² 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 gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Strassenverkehrsfläche (öffentlich)	
6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	
6.1 Dachform und -neigung Allgemeines Wohngebiet (WA) Es sind geneigte Dächer (GD) gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 30° zulässig. Mischgebiet (MI) Es sind geneigte Dächer gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 30° zulässig.	
6.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ortsgang 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 Einheitsliche 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 diesen 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 0,6 m zulässig.	
7. Sonstige Hinweise	
7.1 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. 0521/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.	
7.2 Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung 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.	
7.3 Überflutungssicherung Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: 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/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Nebenanlagen zu berücksichtigen (Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche).	

VERFAHRENSVERMERKE
Stand der Kartengrundlage: 24.07.2018
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster I A
Diese Bebauungsplanänderung ist am
vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld,
Vorsitzender
Schriftführerin
Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis
ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind
am öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I A

PLANGEBIET:

Für das Gebiet südlich der Straße Fechterweg, westlich der Bebauung an der Windelsbleicher Straße und östlich der Bahnschienen.

GEMARKUNG/ FLUR: SENNE 1 / 18

KARTENGRUNDLAGE: 24.07.2018

MAßSTAB: 1:500

5 10 20 30 40

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNE

ERSTAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR./S59
"WOHNEN AM FECHTERWEG"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

NUTZUNGSPLAN M 1:500