

Anlage

B

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

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

Stand: Entwurf, August 2019

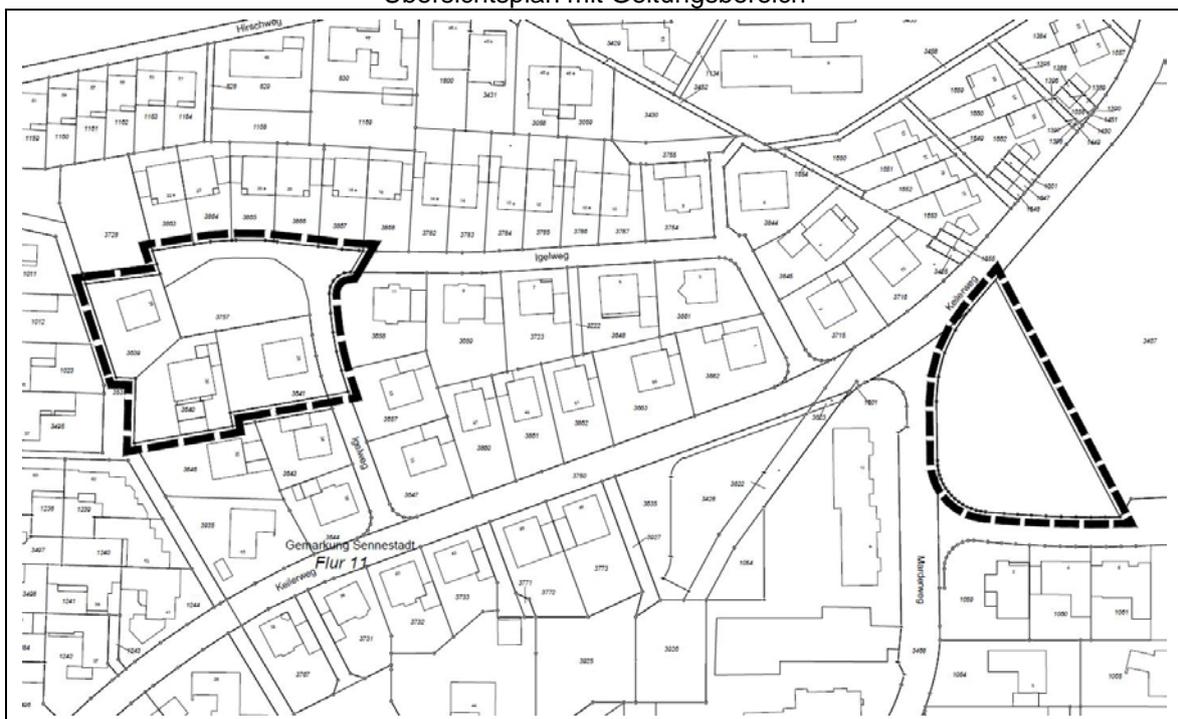
1. Änderung
„Spielplatz Igelweg/ Marderweg“ des
Bebauungsplanes Nr. I/ St 39

„Keilerweg“

Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen

Entwurf
August 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

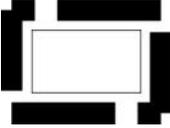


Verfasser:

Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld, 600.52

Stand: Entwurf, August 2019

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);</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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)</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>

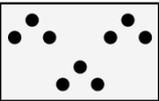
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Reines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 3 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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

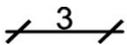
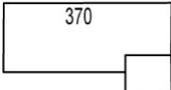
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. 0,6</p> <p>I</p> <p>z.B. TH max. 4,00m</p> <p>z.B. FH max. 9,00m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.2 Höhe baulicher Anlagen</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;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>z.B. o</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<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</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>3.3 Stellung baulicher Anlagen</p> <p>Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung ist für den Hauptkörper hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.</p>
---	---

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

5	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 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>

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

D.	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landesnaturschutzgesetz NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.

Hinweis:

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

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

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