

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

- **Gestaltungsplan (Vorentwurf)**
- **Nutzungsplan mit Rechtsgrundlagen, textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise (Vorentwurf)**

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019

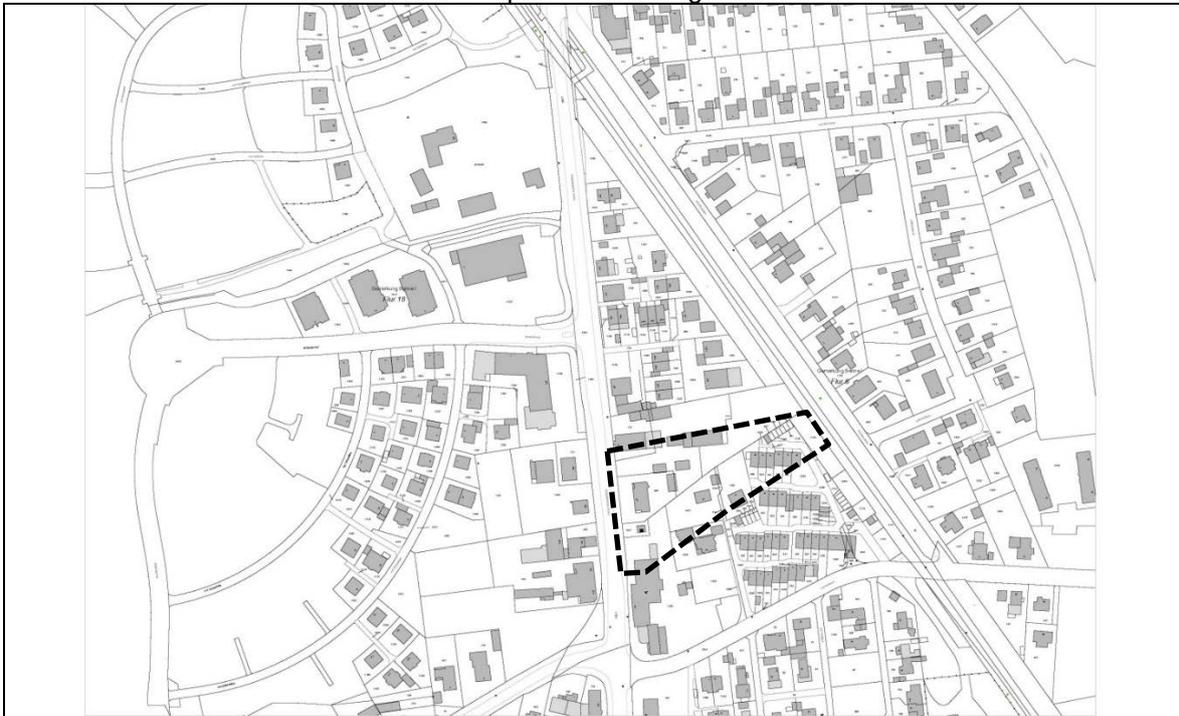
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kenn-
zeichnungen, Hinweise**

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



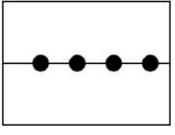
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Vorentwurf



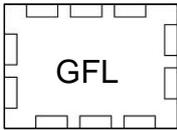
Legende

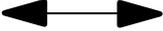
- | | | | |
|---|-------------|---|---|
|  | Gebäude |  | private Freiflächen |
|  | Zufahrten |  | Gemeinschaftsgrünflächen/Hecken |
|  | Fußwege |  | geplante Baumpflanzungen |
|  | Stellplätze |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |

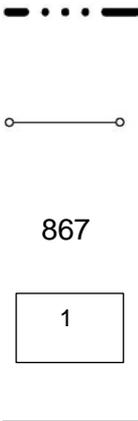
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das 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>

	<p>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</p>
<p>0</p>	<p>Abgrenzungen</p>
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<p>1</p>	<p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe und • Tankstellen <p>nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).</p>

5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
 Ga St M V	<p>Flächen für Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Garagen</p> <p>Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)</p> <p>Standort für Müllbehälter (gemeinschaftlich)</p> <p>Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).</p>
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
	<p>In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig.</p>
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	<p>7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind insgesamt zehn Quartierhilfen für Fledermäuse („Fledermauskasten“) zu installieren. Die Ersatzquartiere sind in ausreichender Höhe zu errichten, damit Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen vermieden werden. Die Einflugbereiche der Ersatzquartiere dürfen nicht durch Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen angestrahlt werden.</p>

8	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).</p> <p>Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>
9	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p>9.1 Anzupflanzender Baum</p> <p>An den entsprechend festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>9.2 Stellplatzbegrünung</p> <p>Die Flächen für Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.</p> <p>9.3 Dachbegrünung</p> <p>Die Flachdächer von Wohngebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Anlagen für Solaranlagen oder Photovoltaik werden begrüßt.</p>

<p>10.</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>SD</p> 	<p>Äußere Gestalt baulicher Anlagen 10.1 Gem. § 89 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW</p> <p><u>Dachform und -neigung</u></p> <p>Satteldach; Dachneigung max. 34-37°</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p><u>Dachgestaltung</u> Hauptgebäude sind nur in der durch Planzeichen angegebenen Firstrichtung zulässig. Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur im Farbton Anthrazit matt, zulässig. Die Anbringung von Antennen auf den Dächern ist nicht zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.</p> <p><u>Fassadengestaltung</u> Die Außenwände der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadefläche zugelassen werden. Bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Die Aufstellung und die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.</p> <p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 10.2 Gem. § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW</p> <p><u>Einfriedungen</u> Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.</p> <p><u>Vorgartenfläche</u> Vorgartenflächen (Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche und der nächstgelegenen Baugrenze) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Vorgartenflächen („Schottergärten“) sind nicht zulässig.</p>

11	Sonstige Hinweise
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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 Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Artenschutz</u> In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind die Rodung von Gehölzen sowie die Beseitigung von Gebäuden zwischen dem 15. November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beweispflicht der Absenz brütender Vögel und von Fledermäusen.</p>
12	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	<p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>vorhandenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Topografische Aufnahme (Vermessungsbüro Diefenbach, August 2019)</p>