

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Bebauungsplan -Vorentwurf-

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: April 2020)

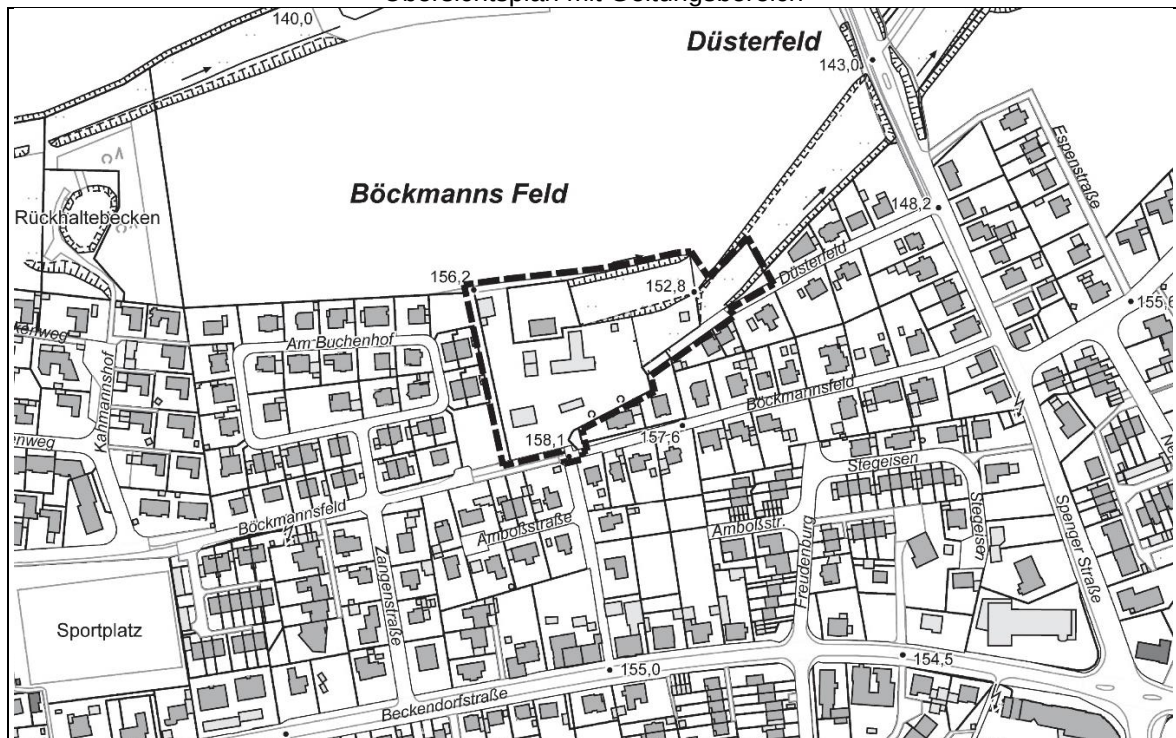
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39

„Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

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

Vorentwurf
April 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

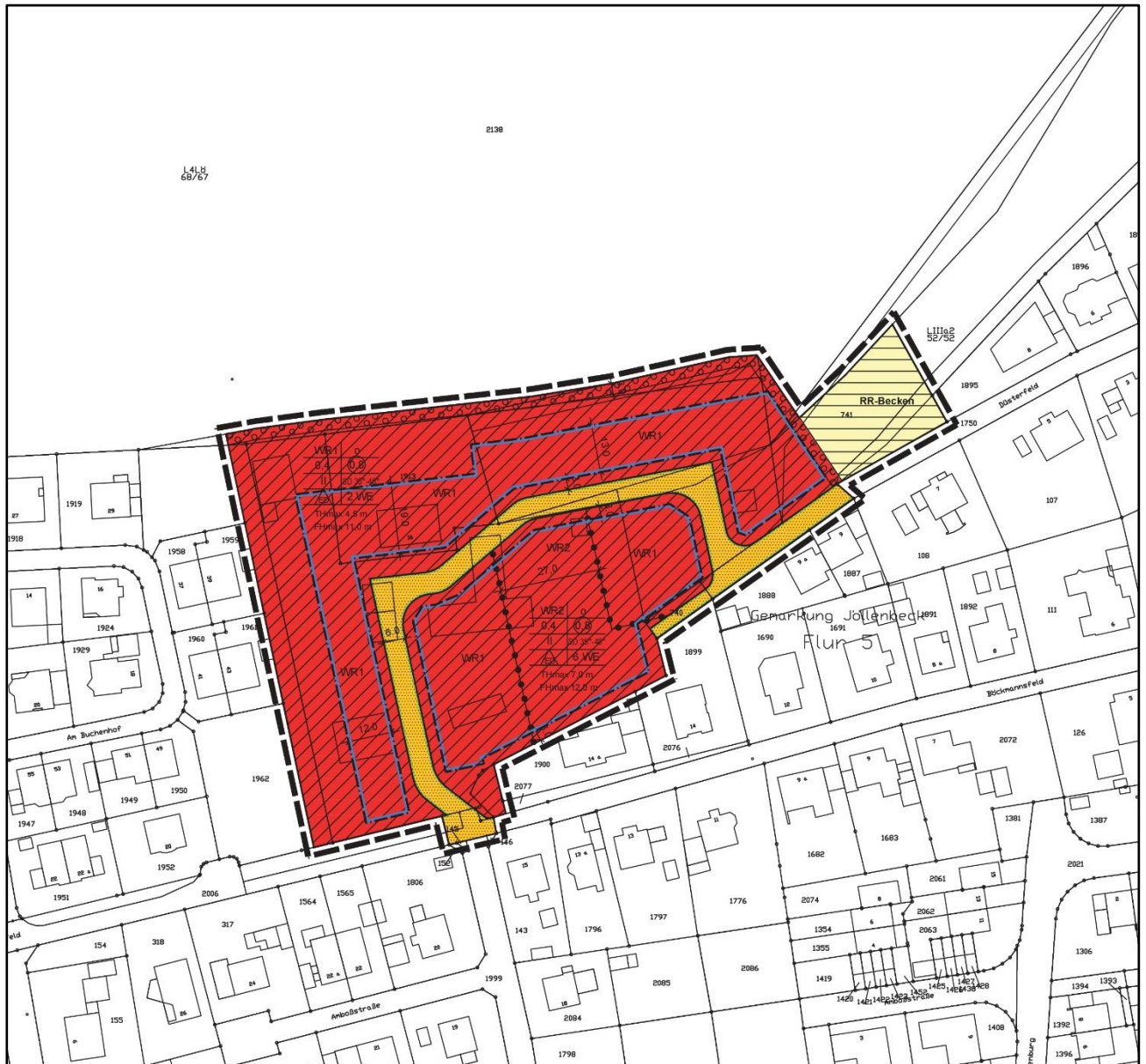
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
II/J39 – Stand: Vorentwurf

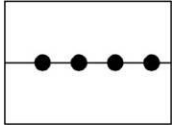


Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

II/J39 – Stand: Vorentwurf

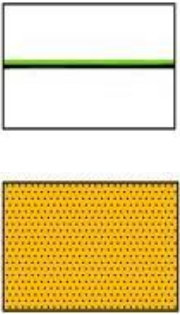
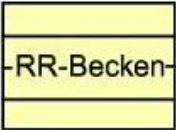
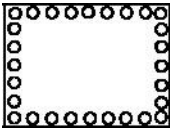


	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen 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.
--	--

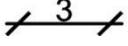
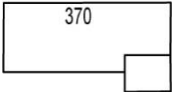
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
	Reines Wohngebiet -WR1- / -WR2- gem. § 3 BauNVO <u>Zulässig sind</u> 1. Wohngebäude 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen <u>Unzulässig sind</u> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
z. B. 0,4 z. B. 0,8 z. B. II z. B. TH max. 7,0 m z. B. FH max. 12,0 m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 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 Satteldach (SD) beträgt: - 4,5 m im WR1 - 7,0 m im WR2 2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 11,0 m im WR1 - 12,0 m im WR2 2.3.2 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend: - Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB
o  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Garagen und Carports Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig. (siehe Nr. 9.3)
	4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig. Abfallbehälter sind innerhalb der Vorgärtenfläche unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
z. B. max. 2 WE	In dem Wohngebiet WR1 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. In dem Wohngebiet WR2 sind je Einzelhaus sechs Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
	6.1 Straßenbegrenzungslinie 6.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
	Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Abgängige Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
SD	9.1 Dachform Satteldach Im WR1 und WR2 sind die Hauptbaukörper mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden. 9.2 Dachneigung Im WR1 und WR2 sind Gebäude nur mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. 9.3 Gestaltung der Vorgartenflächen Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Einfriedungen mit Gabionen o. ä. sind unzulässig.

10	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
   867	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Kampfmittel:

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrlstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.