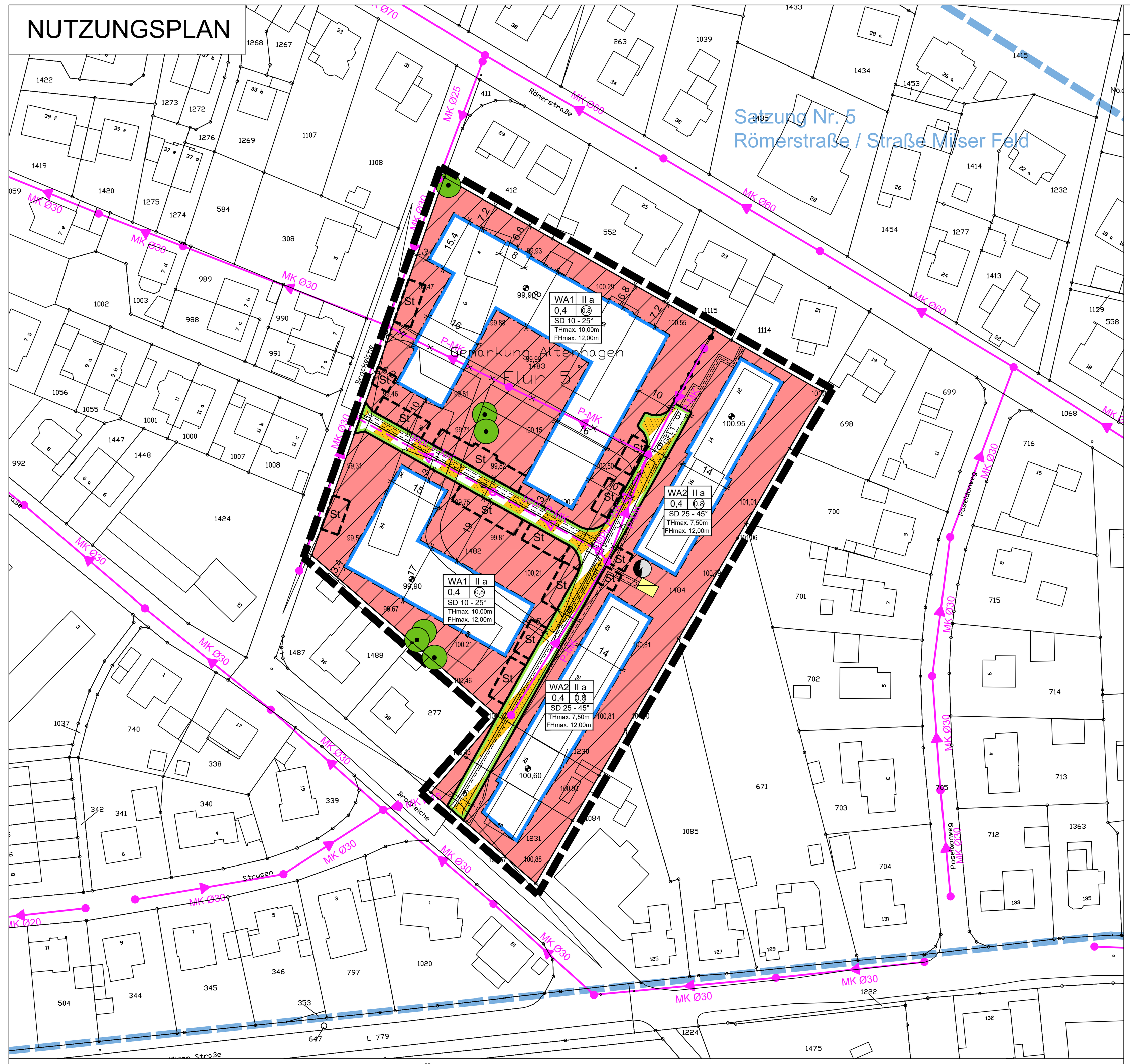
NUTZUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 "Brockeiche"
gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind
gemäß § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:
gemäß § 4 (3) BauNVO

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
gemäß § 1 (6) BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Hinweis:
Im WA sind mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	II a
0,4	(0,8)
SD 10 - 25°	
THmax. 10,00m	
FHmax. 12,00m	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoß-flächen zur Grundstücksfläche
Dachform	Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen	

z.B. 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4

z.B. (0,8) — **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8

z.B. II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. TH max. 10,00 m — Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,00 m nicht überschreiten.

z.B. FH max. 12,00 m — Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,00 m nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:
- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:
- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

Ausnahmen:
Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt:
- Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

a — abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — **4.1 Stellplätze**

Begrünung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 25a

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW`s zu versehen.

Entlang der Ostseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Straße Brockeiche sind die Bäume zwischen den Stellplatzpaketen in regelmäßigen Abständen von etwa 12°m so anzuordnen, dass eine straßenbegleitende Baumreihe mit Alleecharakter entsteht.

Oberflächen von Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten

4.2 Müllsammelplatz

Angrenzend an die private Verkehrsfläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Ausgenommen sind Standorte zwischen der T-Kreuzung in der Mitte des Plangebiets und der nördlichen Sackgasse. Darüber hinaus kommen als Stellplätze festgesetzte Flächen für die Einrichtung der Sammelstellen nicht in Frage. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Sichtfelder

gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB

5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (privat)

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Sichtdreiecke

6. Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung Elektrizität

7. Flächen für Anpflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

7.1 zu erhaltender Baum

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger

GFL 1 — Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „GFL1“ die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten.

9. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

9.1 Dachform und Dachneigung

SD 10° - 25° — Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. 10° - max. 25° zulässig.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. 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 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer
Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in anthrazit bis schwarz zulässig.
Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Zwerchgiebel und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

9.3 Wände

Sockel
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m.
Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

9.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen von den Stellplätzen, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:
- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,50 m², eine maximale Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 0,60 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Ausleger sind unzulässig.Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Sonstige Hinweise

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. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

3. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von September bis April

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (Mitte November bis Anfang März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden.

Der Abriss von Gebäuden und Fällung von Höhlenbäumen im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November kann auch erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes oder Baumes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude / der Baum nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs-und Ruhestätte genutzt wird.

Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG auszuschließen. Im Rahmen eines Abbruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

5. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der 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.

Signaturen der Katastergrundlage

- Gebäude mit Hausnummer
- Nebenanlage, Garage
- 1214 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geplante Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich der angrenzenden Satzung
- MK Ø30 — Mischwasserkanal Bestand
- gepl. P-MK — geplanter Mischwasserkanal
- P-MK — umzulegender Mischwasserkanal
- 82,79 — eingemessene Bestandshöhe NHN
- 100,60 — gemittelter Höhenbezugspunkt

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen und Hinweise befinden sich in einem separaten Textdokument zu diesem Bebauungsplan. Es wird ausdrücklich auf die textlichen Festsetzungen und die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 08.03.2019

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.

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am ________________ diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

____
Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab ________________ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind

am ________________ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. III/A16 "BROCKEICHE"

NUTZUNGSPLAN — **M 1:1000**

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	21.05.2019
ENTWURFSBESCHLUSS	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	21.05.2019
SATZUNGSBESCHLUSS	05.07.2019 bis 19.08.2019
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN/
  PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
BESTANDSPLAN
BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG

PLANGEBIET: Für das Gebiet: nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße.

GEMARKUNG/ FLUR: Altenhagen / Flur 5
KARTENGRUNDLAGE: 08.03.2019

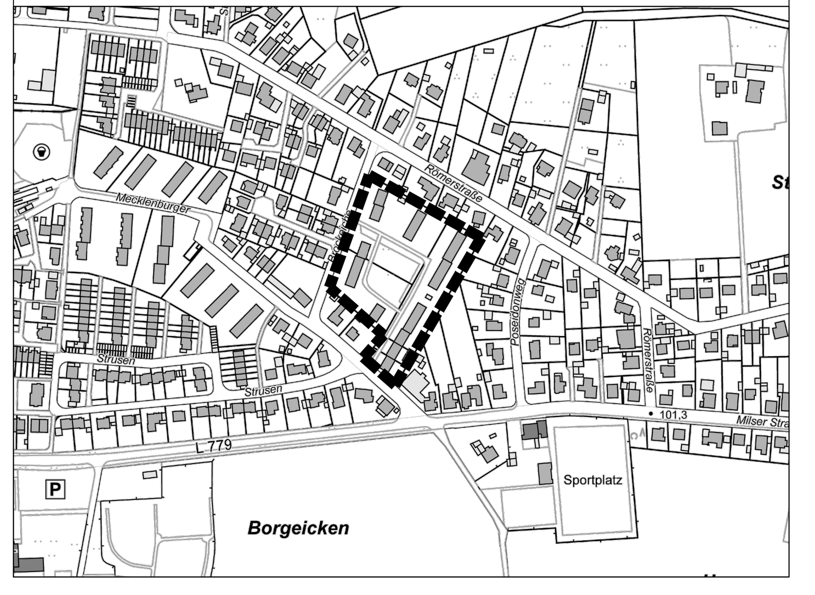
MAßSTAB: 1:1000
10 20 30 40 50 60 70 80

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/A16 "Brockeiche"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:5.000



NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000