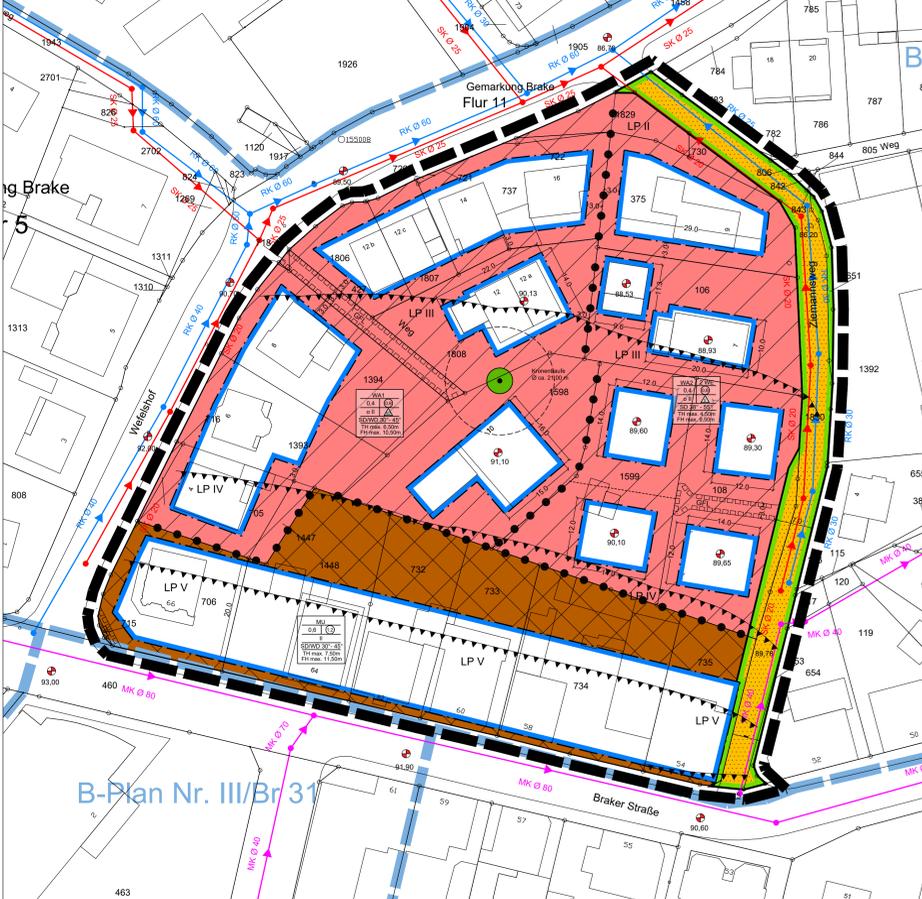


NUTZUNGSPLAN



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109); 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 14.12.2016

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 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 diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld, Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt, I. A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlatzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen. Es sind folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) 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.

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.5 Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es sind folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Im Urbanen Gebiet sind nach § 6a (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Tankstellen,
Nr. 2 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.7 Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Nutzungsgliederung im Sinne des § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe nach folgender Maßgabe zulässig:

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete und der innerhalb des Urbanen Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen sind im Urbanen Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den in Mischgebieten maßgeblichen Immissionsrichtwert von 60 / 45 dB(A) nach TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet. Ggf. ist dies im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone	
WA2 2 WE	
0,4 0,9	Art der baulichen Nutzung
0,11 0,1	Anzahl der Wohneinheiten
0,11 0,1	Grundflächenzahl (GRZ)
SD 38 - 55	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausart
TH max. 4,50m	Dachform
FH max. 9,50m	Dachneigung
	Gebäudehöhe

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO.

0,4 Zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,4

2,2 Geschossflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,9 Zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,8

2,3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauO NW

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im festgesetzten Urbanen Gebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zu jeweils bestehenden Zahl der Vollgeschosse).

2,4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2,4.1 Maximale Traufhöhe Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

2,4.2 Maximale Firsthöhe Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zu jeweils bestehenden Trauf- und/oder Firsthöhe).

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 Trauf- und Firsthöhen dürfen im MU durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NN-Höhenbezugspunkt in der überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstückes. Ist kein NN-Höhenbezugspunkt eingetragen, ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße zu Grunde zu legen. Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

eingetragener Höhenbezugspunkt

81,30

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden: Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zu jeweils bestehenden Außenwand).

10. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

10.1 Dachform und Dachneigung

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind gemäß Eintrag in der Flankarte mit einer Neigung ab 30° bis maximal 45° zulässig.

Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, nicht jedoch innerhalb der Vorgartenflächen. Offene Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

10.2 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MU, WA 1 und WA 2:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Gesamtfrontlänge einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schriftgröße ab 0,6 m nicht überschreiten.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenaum ragen. Eine leichte Höhe von 2,5 m zur Straßenebene muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Werbeanlagen mit wechsellndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Im WA 1 und WA 2 sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MU ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparenz, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 3,0 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 verwiesen.

10.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von mindestens 3,0 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.) für gestalterische Zwecke oder für Zufahrten und Zuwegungen bedeckt sein. Es ist mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten nur die Verwendung von offenporigen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig.

Ausnahme

Bei Grundstücken, die in ihrer Länge weniger als 12,0 m an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen darf mehr als 1/3 der Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein, jedoch maximal in einer Länge von 5,0 m.

Einfriedrungen

Einfriedrungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

SDiWD 30°-45°

2 WE

6. Verkehrsräume

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Flächen sind in gesamter Breite zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Passiv Schallschutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich, hier Lärmpegelbereich 2

Hinweis

Auf der Plankarte ist der Lärmpegelbereich des 1. Obergeschosses dargestellt. Die Lärmpegelbereiche der anderen Geschosse sind der Begründung angehängt.

10,3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von mindestens 3,0 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.) für gestalterische Zwecke oder für Zufahrten und Zuwegungen bedeckt sein. Es ist mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten nur die Verwendung von offenporigen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig.

Ausnahme

Bei Grundstücken, die in ihrer Länge weniger als 12,0 m an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen darf mehr als 1/3 der Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein, jedoch maximal in einer Länge von 5,0 m.

Einfriedrungen

Einfriedrungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R.w.res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
II / 56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III / 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

9. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zu erhaltender Baum

Kronenaußenbereich

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenen Bäume nachteilig beeinträchtigende Maßnahmen (insbesondere Versiegelung, Boden-auftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der aktuelle Kronenaußenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschusses von 1,50 m.

Dort wo der Kronenaußenbereich in die Baufelder hineinragt, ist bei Baumaßnahmen das Umweltamt mit einzubeziehen, um Maßnahmen zum Schutz des Baumes während der Baumaßnahmen abzustimmen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

10.1 Dachform und Dachneigung

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind gemäß Eintrag in der Flankarte mit einer Neigung ab 30° bis maximal 45° zulässig.

Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, nicht jedoch innerhalb der Vorgartenflächen. Offene Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

10.2 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MU, WA 1 und WA 2:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Gesamtfrontlänge einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schriftgröße ab 0,6 m nicht überschreiten.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenaum ragen. Eine leichte Höhe von 2,5 m zur Straßenebene muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Werbeanlagen mit wechsellndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Im WA 1 und WA 2 sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MU ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparenz, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 3,0 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 verwiesen.

10.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von mindestens 3,0 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.) für gestalterische Zwecke oder für Zufahrten und Zuwegungen bedeckt sein. Es ist mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten nur die Verwendung von offenporigen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig.

Ausnahme

Bei Grundstücken, die in ihrer Länge weniger als 12,0 m an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen darf mehr als 1/3 der Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein, jedoch maximal in einer Länge von 5,0 m.

Einfriedrungen

Einfriedrungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten (kultu- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Boderverfärbungen, 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. 0521/9819861, anzuzeigen und die Entdeckungsergebnisse mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Danach war keine Belastung von Kampfmitteln im Plangebiet aufgrund von Blüfchern nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen. Im Rahmen eines Abbruchartrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vögeln zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.

Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren. Im Rahmen eines Abbruchartrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

5. Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regeneignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebaut werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausstattung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

6. Fassadengestaltung

Zur Verbesserung der bioklimatischen Situation wird eine Erhöhung der Albedo (Rückstrahlvermögen) durch helle Oberflächengestaltung (Materialien, Farben) der Baukörperfassaden empfohlen.

7. Auslage DIN-Norm

Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Baumt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Nebenanlage, Garage

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksummer

geplante Grundstücksgrenze

Benennung

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

vorhandener Mischwasserkanal

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" NEUAUFSTELLUNG

NUTZUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
2. ENTWURFSBESCHLUSS
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:

02.12.2014
11.12.2017 - 31.01.2018
29.01.2019
23.04.2019 - 23.05.2019
03.03.2020
03.07.2020 - 03.08.2020

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN

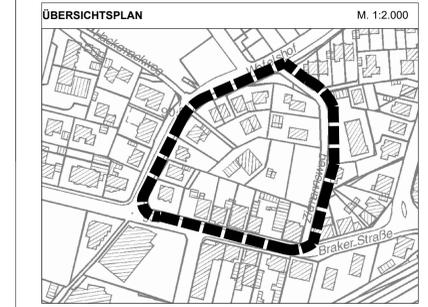
STAND DES VERFAHRENS: Satzung

PLANGEBIET: Nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Welfeshof sowie westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg.

GEMARKUNG/ FLUR: BRAKE / 11
KARTENGRUNDLAGE: 14.12.2016



NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" Satzung



NUTZUNGSPLAN M 1:500