

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/26.01
„Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“**

Teil A

Bebauungsplan-Vorentwurf
Gestaltungsplan

Bebauungsplan-Vorentwurf
Nutzungsplan

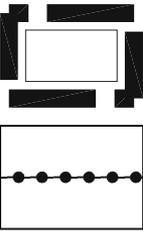
Angabe der Rechtsgrundlagen

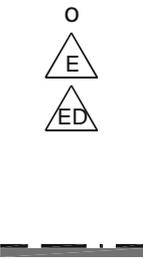
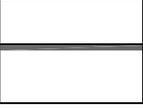
**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und
Hinweise, sonstige Hinweise,
sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

Angabe der Rechtsgrundlagen

	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);</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 Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).</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 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>
--	---

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

<p style="text-align: center;">0</p>	<p style="text-align: center;">Abgrenzungen</p>
	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO. <p>Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0.4</p> <p>II</p> <p>II - III</p> <p>III - IV</p> <p>z.B. GH 9,50m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>mindestens zwei Vollgeschosse - maximal drei Vollgeschosse</p> <p>mindestens drei Vollgeschosse - maximal vier Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: "Anliegerwohnweg"), gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (First, Dachabschluss / Attika).</p>

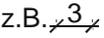
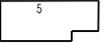
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p>

6	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><u>Anmerkung:</u> Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
7	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>GD FD</p>	<p>7.1 Gestaltung der Vorgartenfläche Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten öffentlichen / privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Befestigungen für Zufahrten, Zugewegungen und nicht überdachte, notwendige Stellplätze bis zu maximal 50 % der Vorgartenfläche zulässig.</p> <p>7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</p> <p>7.2.1 Material, Form- und Farbgebung Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.</p> <p>7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>7.3.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Geneigtes Dach 10° Flachdach max. 7°</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit FD zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p> <p>Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p>

Sonstige Hinweise,

	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Kampfmittelüberprüfung</u></p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 - 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.</p>
--	--

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer