Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

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

Teil B

Bebauungsplan-Entwurf
Gestaltungsplan

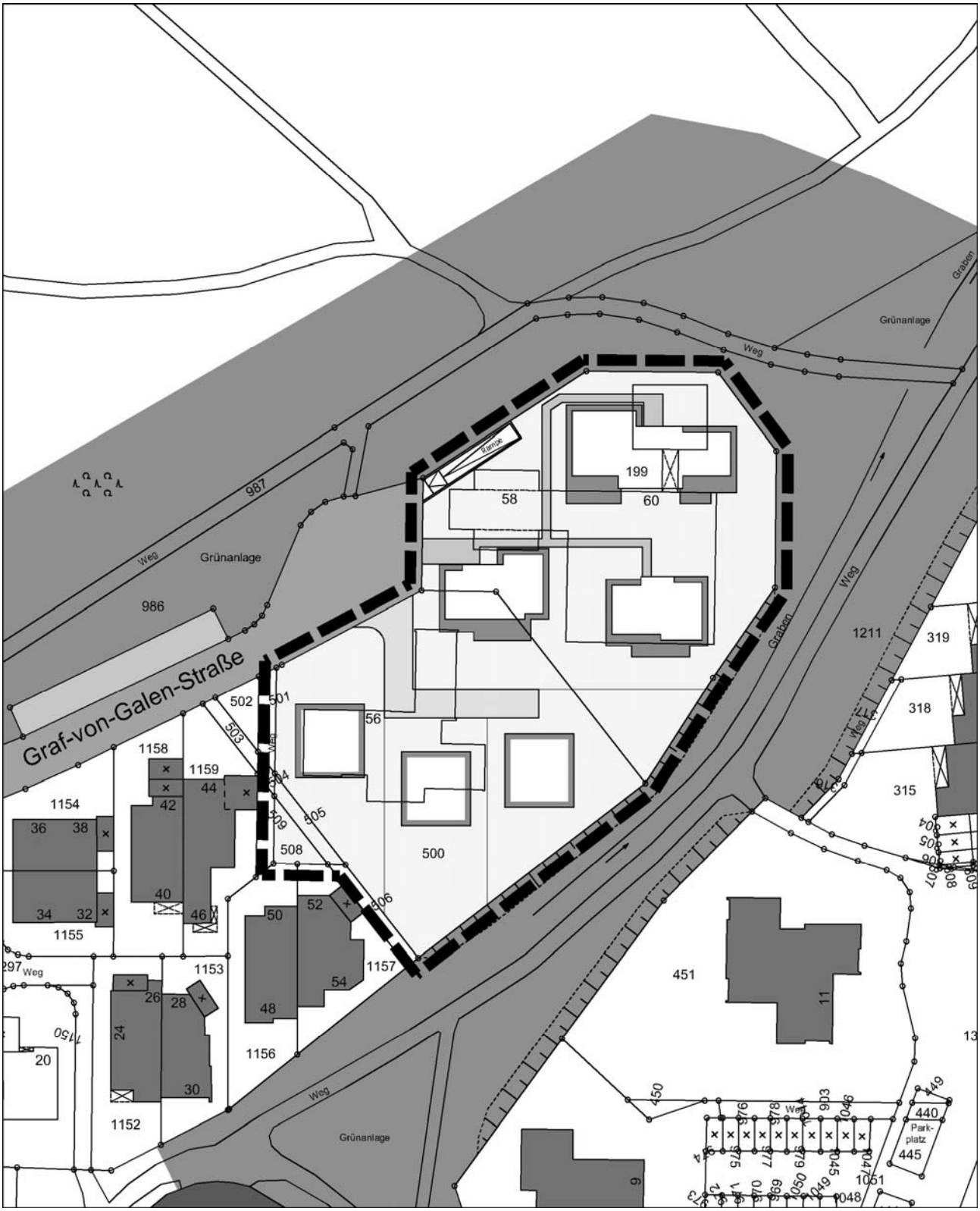
Bebauungsplan-Entwurf
Nutzungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

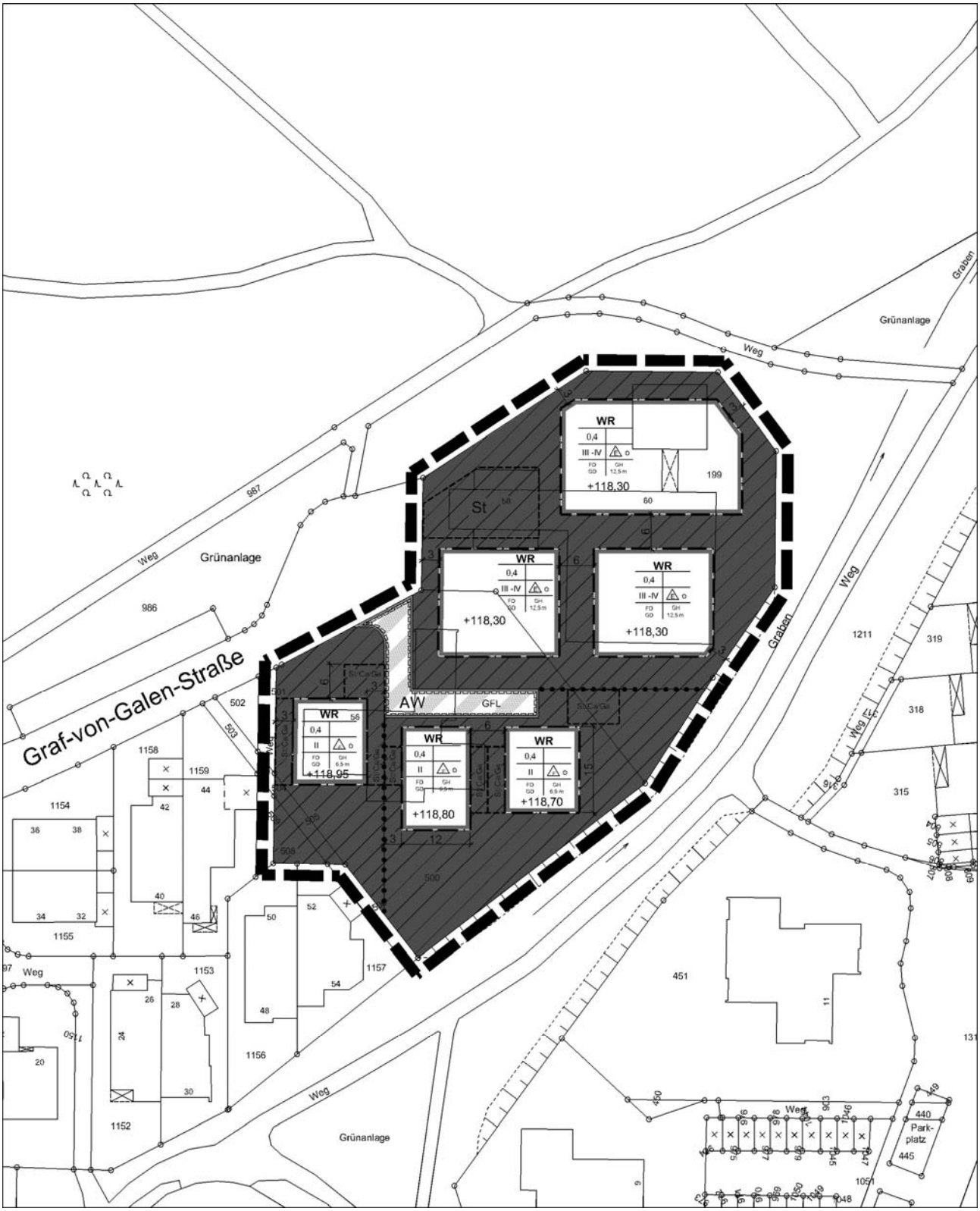
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise,
sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Drees & Huesmann · Planer
Bauamt, 600.42

Bebauungsplan-Entwurf : Gestaltungsplan



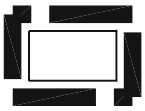
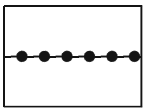
Bebauungsplan-Entwurf : Nutzungsplan



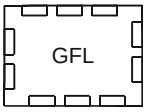
Angabe der Rechtsgrundlagen

	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986); 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); 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); 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 28.10.2008 (GV NRW S. 644); 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). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes. 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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0		**Abgrenzungen**
	0.1	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gem. § 9 (7) BauGB
	0.2	**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) Ziffer 1 BauGB
		Reine Wohngebiete WR gem. § 3 BauNVO Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO: - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2		**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	2.1	**Grundflächenzahl - GRZ** gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0.4		maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	2.2	**Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** gem. §§ 16 und 20 BauNVO
		Zahl der Vollgeschosse
II		maximal zwei Vollgeschosse
III - IV		mindestens drei Vollgeschosse - maximal vier Vollgeschosse
	2.4	**Höhe baulicher Anlagen** gem. §§ 16 und 18 BauNVO
z.B. GH 6,50m		maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
z.B. +118,30		Unterer Bezugspunkt: Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB. Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (First, Dachabschluss / Attika). Der obere Bezugspunkt kann durch installationstechnische Bauteile sowie durch das Aufbringen von Sonnenkollektoren / Photovoltaik-anlagen ausnahmsweise überschritten werden. Staffelgeschoss: Bei der Ausführung des Hauptgebäudes mit III - IV Vollgeschossen ist das abschließende Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszuführen. Für das Staffegeschoss gilt, dass die Grundfläche 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf und dass an mindestens zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung von mindestens 1,00 m zu dem darunter liegenden Geschoss eingehalten werden muss.

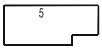
3		**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o E	3.1	**Bauweise** gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO Baugrenze
4		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
St/Ca/Ga	4.1	**Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen** Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebelanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig. Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig.
5		**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	5.1	**Straßenbegrenzungslinie** Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	5.2	**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)**
AW		Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg

6		**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
		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger Anmerkung: Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
7		**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
	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, Zuwegungen und nicht überdachte, notwendige Stellplätze bis zu maximal 50 % der Vorgartenfläche zulässig.
	7.2	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-**
	7.2.1	**Material, Form- und Farbgebung** Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
	7.3	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-**
	7.3.1	**Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
GD		Geneigtes Dach 10°
FD		Flachdach max. 7°
		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. Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Gemeinschaftsgaragen / -Carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Sonstige Hinweise,

	Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld 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. Kampfmittelüberprüfung 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.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 3	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
42	Flurstücksnummer