

Anlage:

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 67 "Wohngebiet Bochumer Straße"

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

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 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung 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).

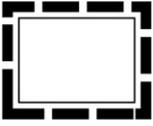
Anmerkung

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 § 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.

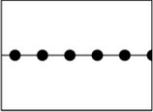
0. Abgrenzungen

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 § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

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

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe). Die Traufhöhe ist an der der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zu bemessen.
- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),

Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

TH max. 4,50m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

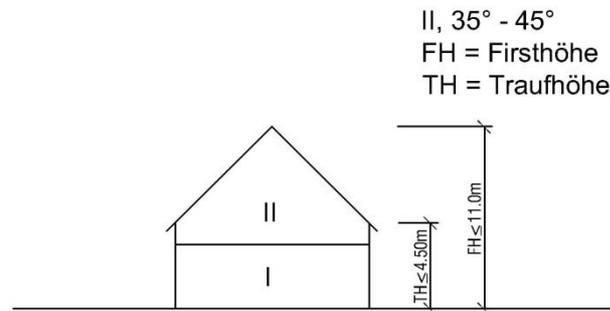
FH max. 11,0m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,00 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

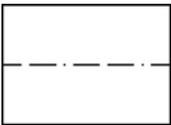
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

0

offene Bauweise



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

4. Größe der Baugrundstücke

gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens **500m²** betragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

2 WE

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

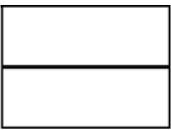
6. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

In den Baugebieten sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

7. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

F+R



Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Befahrbarer Wohnweg

BW

8. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

gemäß § 9 (1) 14 BauGB

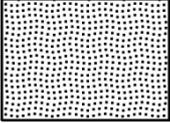
Beseitigung des in den WA-Gebieten auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken flächenförmig (z.B. in Mulden) zu versickern. Bei von mehreren Grundstücken genutzten Mulden sind diese gemeinschaftlich zu unterhalten und mittels Baulast zu sichern. Die Ausbildung der Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach ATV A 138 und dem Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 zu erfolgen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind Geländeauffüllungen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ bis $K_f = 1 \cdot 10^{-5}$) vorzunehmen.

9. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz



begrünter Lärmschutzwall

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Die Lage des Ausgleichs für die durch die Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Als Maßnahmen sollen 18.112m² Grünlandbrache und 2.000m² Gehölzanpflanzung realisiert werden.

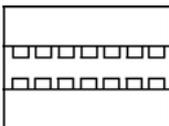
Die Ausgleichsfläche gem. dieser Festsetzung ist sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs 1a BauGB zugeordnet.

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

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Bewohners des Gebäudes Bochumer Straße Nr. 7

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 4,0m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche (Südring, Oberkante Fahrbahn). Die Anlagen sind allseitig zu begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

14. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Dachform

GD

Zulässig sind geneigte Dächer.

Dachneigung

35°-45°

Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ort-

gang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Außenwandflächen

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen u. ä. sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen,

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht,

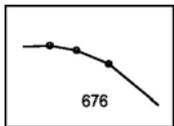
15. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

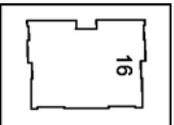
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

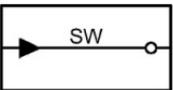
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



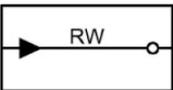
Vorhandene Flurstücksgrenze mit Nummer



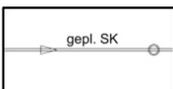
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



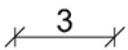
vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m