

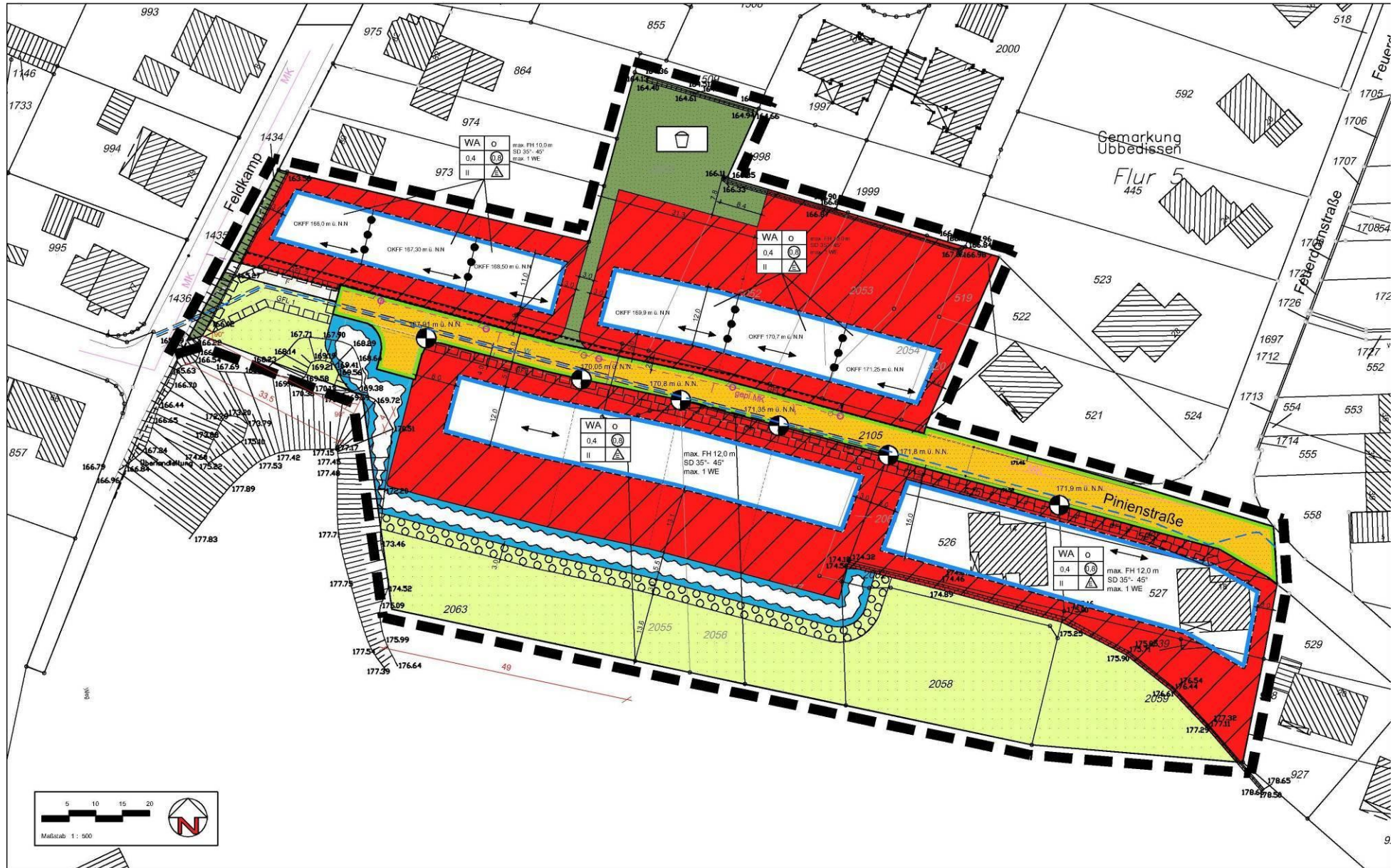
Anlage

C 1

Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 – 6. Änderung „Piniestraße“

- Nutzungsplan – Entwurf
- Gestaltungsplan – Entwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Nutzungsplan - Entwurf



Gestaltungsplan - Entwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);


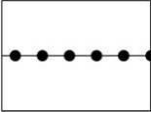

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

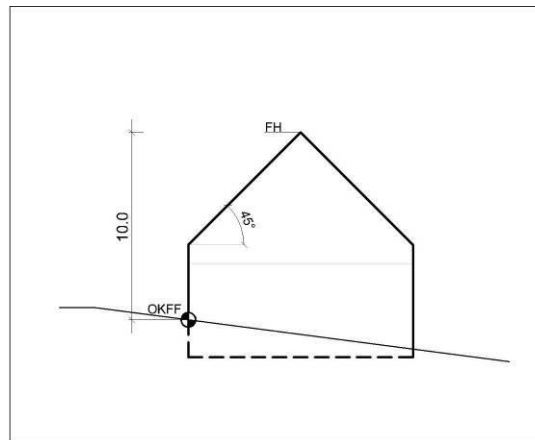
Anmerkung

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.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p><u>1..1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>1..2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten</u></p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><u>1..1 Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale Zwecke. <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (2) u. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche

	<p>Zwecke,</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
0,4	<p>6.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4</p>
0,8	<p>6.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, max. 0,8</p>
II	<p>6.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>
FH	<p>6.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><u>2.4.1 Wohnbebauung nördlich der Pinienstraße</u> Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 10,00 m über OKFF überschreiten.</p>
OKFF	<p><u>Unterer Bezugspunkt</u> Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF), z.B. 169,9 m ü. NN, die weder über- noch unterschritten werden darf.</p>



2.4.2 Wohnbebauung südlich der Pinienstraße

FH

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 12,00 m über **MHS** (Mittlere Straßenhöhe) überschreiten.

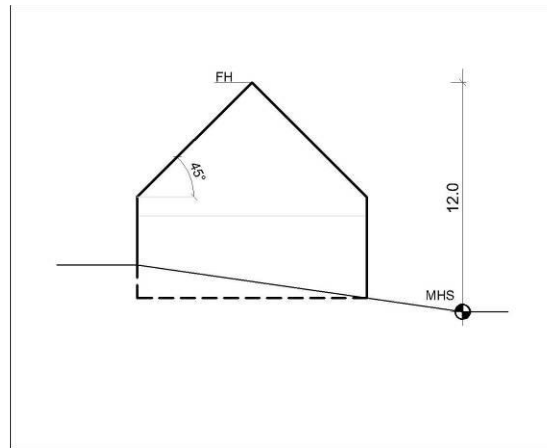
Unterer Bezugspunkt

Bezugshöhe in Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 171,8 m ü.N.N.

Höhe 171,8 m ü.N.N.

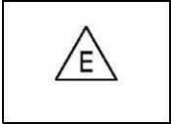



Als Unterer Bezugspunkt gilt die Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/ Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße (**MHS**), die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).



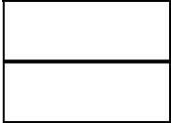
Neubaus - zu erbringen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Firsthöhen sowie der unteren Bezugspunkte ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren – auch im Falle des Abrisses der Bestandsbebauung und des anschließenden

<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>6.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>zulässig sind Einzelhäuser</p> <p>6.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Flächen für erforderliche Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO</p> <p>Offene Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports müssen eine bauliche Verbindung zum Hauptgebäude aufweisen.</p> <p>Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports die seitlichen Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten und innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.</p> <p>4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO</p> <p>Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-</p>

fläche zulässig.

<p>5</p> <p>max. 1 WE</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</i></p> <p>Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.</p>
<p>6</p>	

Verkehrsflächen*gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB*

Straßenbegrenzungslinie

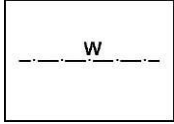


Verkehrsfläche - öffentlich -

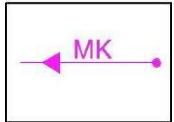
Besondere Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen**F**

Fußweg

7

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen*gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB*Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Wasserleitung



Vorhandener Mischwasserkanal

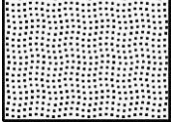


Geplanter Mischwasserkanal

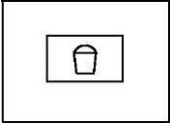
8

Grünflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünfläche - öffentlich -

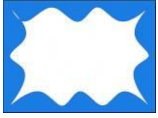


Zweckbestimmung:
Spielplatz

9

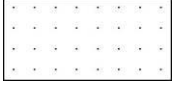
**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses**

gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

10

Flächen für die Landwirtschaft und Wald*gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB*

Fläche für die Landwirtschaft

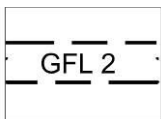
11

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Geh- Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb.

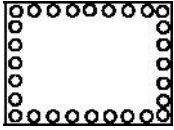
Hinweis:

Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

12

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauG



Auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen ist flächendeckend eine naturnahe, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen -1-reihig, auf einer Breite von 3 m mit einem Pflanzabstand von 1 m- herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

- Gemeiner Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Schlehen
- Hundsrose
- Pfaffenhütchen
- Feldahorn
- Eberesche

13	
-----------	--

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

13.1.1 Dächer



Hauptfirstrichtung

SD 35° - 45°

Dachform, Dachneigung

Für Satteldächer (SD) ist eine Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur dunkel-anthrazit ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die vorhandene Eindeckung im direkten Umfeld (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Hochglänzende oder engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte

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 Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

13.1.2 Wände

Drempelhöhe

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

Fassadengestaltung

Zulässig sind helle Putzfassaden und helle Klinker. Wände von Wohngebäuden und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

13.1.2 Gestaltung der unterbauten Grundstücksfläche

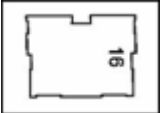
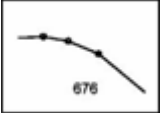
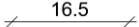

Terrassen

Terrassen sind nur unmittelbar angrenzend an die Hauptgebäude zulässig.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sowie entlang der Zuwegung zum Kinderspielplatz sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der erschließenden Straßenbegrenzungslinie definiert.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   	<p data-bbox="517 533 1273 562">vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p data-bbox="517 636 1206 665">vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p data-bbox="517 770 660 799">Bemaßung</p> <p data-bbox="517 938 831 967">Parzellierungsvorschlag</p>

Hinweis:

Zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.