

Anlage:

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ (Stand Februar 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“

Teil A

Bebauungsplan - Nutzungsplan -Vorentwurf-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung,
Hinweise und sonstige Darstellungen

(Stand Februar 2017)



Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Erstaufstellung des Bebauungsplans

Nr. III/ H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ – Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Abb. 2: Gestaltungsplan – Stand Vorentwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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.

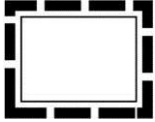
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0.

Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung
gemäß § 9 (7) BauGB

1.

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) BauNVO



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 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.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) 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

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 0,4** zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 0,8** zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW**
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen**
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
- TH max.**
z. B. 4,50 m
- 2.4.1 Maximale Traufhöhe**
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 4,50 m nicht überschreiten.
- FH max.**
z. B. 10,50 m
- 2.4.2 Maximale Firsthöhe**
Die maximale Firsthöhe (TH) darf das zulässige Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

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)

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

 81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Bauweise
gemäß §22 BauNVO

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

gemäß § 23 (5) BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.

Stellplätze sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

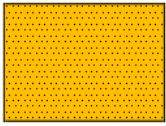
Handelt es sich um die Straßenbegrenzungslinie eines Fuß- und Radwegs sind in diesem Bereich ausnahmsweise auch Garagen und Carports zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

1 WE **5.1** Je Einzelhaus ist eine Wohnung (WE) zulässig

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

6.1 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

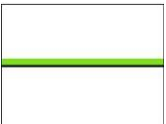
6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

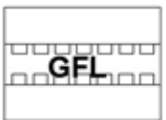
F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



6.2 Straßenbegrenzungslinie

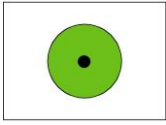
**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**



7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bielefeld und beauftragter Dritter.

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. 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 (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

8. **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB



Zu erhaltender Baum



Naturdenkmal

9. **Örtliche Bauvorschriften**
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

9.1 Dächer

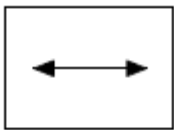
9.1.1 Dachform und Dachneigung

SD 35° - 45°

Satteldächer (SD) mit einer Neigung ab 35° bis maximal 45° zulässig

Ausnahme

Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1-9.2 zugelassen werden, sofern sie sich im Rahmen des Altbaus bewegen.



9.1.2. Firstrichtung

Hauptfirstrichtung des Baukörpers

9.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

9.1.4 Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und -formen zulässig.

9.1.5 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

9.2 Fassade

9.2.1 Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4.2 Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

9.2.2 Wandmaterialien

In den Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen oder mit Außenputz in weißtönen zulässig. Ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen von bis zu 30% verwendet werden.

9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

9.3.1 Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, 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.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.

9.3.2 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen aus Holz oder mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

10. Hinweise

10.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10.2 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

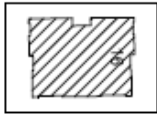
10.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

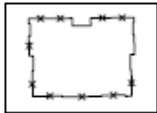
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Feldsperlingen zu vermeiden, sollte der Abbruch möglichst außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit von Feldsperlingen im Zeitraum von September bis Anfang April erfolgen. Die potenziell geeigneten Strukturen müssen vor Beginn der Abbruch-/Fällarbeiten durch einen Gutachter auf einen Besatz durch Feldsperlinge kontrolliert werden. Im Anschluss an die Kontrolle sind ungenutzte Strukturen bis zum Abbruch-/Fälltermin zu verschließen.

Besetzte Strukturen dürfen erst nach dem Ausfliegen der Tiere, verschlossen werden. Ist ein Abbruch/die Fällung nur innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit von Feldsperlingen (Anfang April - Ende August) möglich, sind die durch brütende Feldsperlinge besetzten Strukturen bis zum Ausflug der Jungtiere von den Abbruch-/Fällarbeiten auszuschließen. Nach dem Ausflug der Jungtiere sind die Strukturen erneut zu kontrollieren und ungenutzte Strukturen bis zum Abbruchtermin zu verschließen.

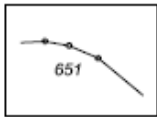
11. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



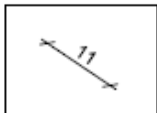
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandenes, eingemessenes Gebäude, Abbruch geplant



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



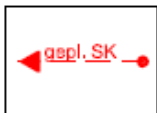
Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



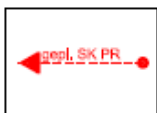
vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



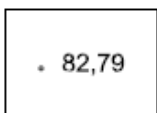
geplanter Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)



geplanter Regenwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)



eingemessene Bestandshöhe NHN