

Anlage:

B	<p>Teil B</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“</p> <p>(Stand Mai 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebauungsplan-Entwurf, Gestaltungsplan- Bebauungsplan-Entwurf, Nutzungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

Teil B

Gestaltungs- und Nutzungsplan -Entwurf-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Mai 2017)



Bauamt 600.42

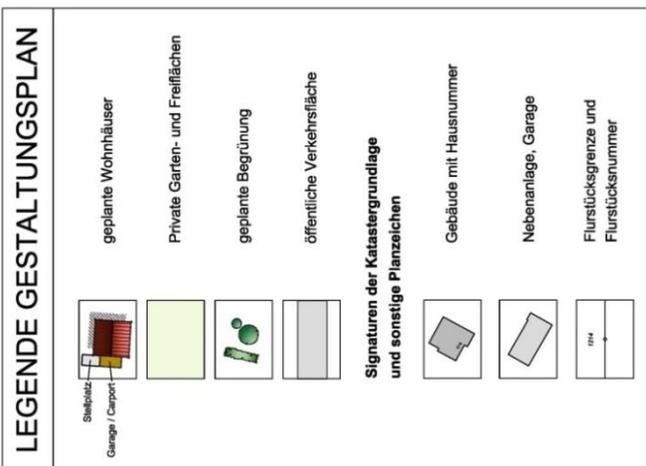
in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

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

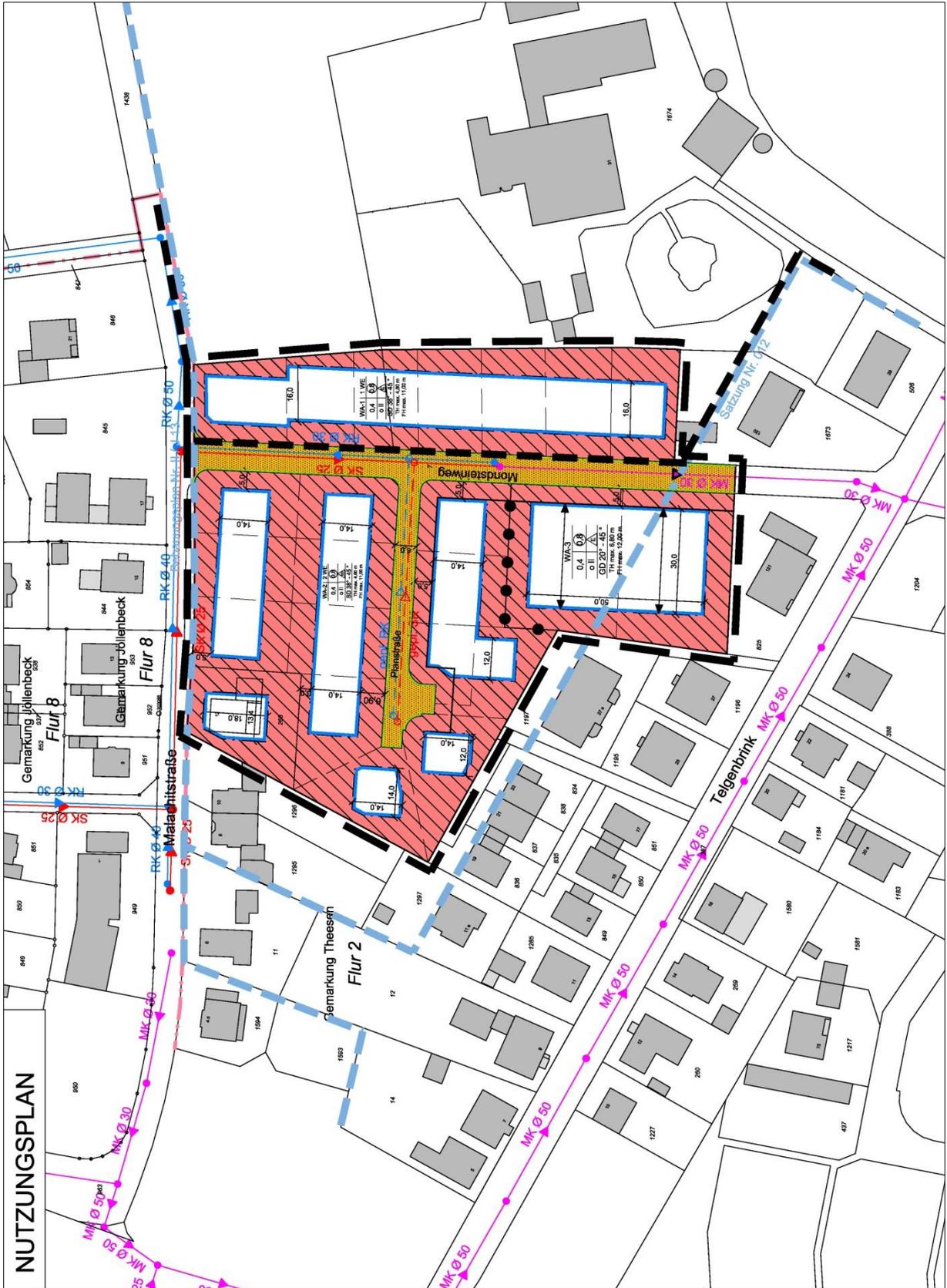
Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

Abb. 1: Gestaltungsplan – Stand Entwurf



Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

Abb. 2: Nutzungsplan – Stand 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

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

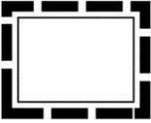
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. **Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebiets
gemäß § 1 (4) i.V.m. § 16 (5) BauNVO

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



Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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.

1.2 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

Ausnahmsweise kann im WA-3 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% zugelassen werden.

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. 4,80 m

2.4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 4,80 m nicht überschreiten.

FH max.
z.B. 11,00 m

2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,00 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:

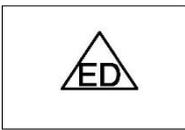
- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudetiefe durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Balkone, Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.

Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Vorgartens ist ausgeschlossen.

3.3 Gebäudetiefe

gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in den WA Gebieten 1 bis 3 bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 12,00 m, im WA 3 Gebiet bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern maximal 14,00 m betragen.

Die Gebäudetiefe ist im WA 1 und 2 Gebiet auf die straßenseitige Erschließung zu beziehen. Im WA 3 Gebiet ist diese senkrecht zur Hauptfirstrichtung zu messen.

**4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

4.1 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die vordere sowie die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.

Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30m³ sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhausen.

Ausnahme:

Im WA-3 Gebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, wenn hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Hinweis:

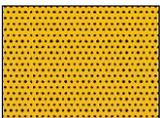
Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 8.5

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

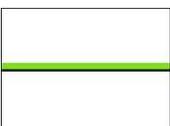
1 WE

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist z. B. nur eine Wohnung (WE) zulässig

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



6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Straßenbegrenzungslinie

**7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

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

8.1 Dachform und Dachneigung

SD 38°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von z. B. 38-45° zulässig.

GD 20°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 20-45° zulässig.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur 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 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Nebendächer auch Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 45° zulässig.

Dacheindeckung

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

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

Die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.



Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

8.3 Wände

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,40 m.

8.4 Gestalterische Einheit von Doppel- und Mehrfamilienhäusern

Dacheindeckungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudehöhen (Sockel-, Trauf- und Firsthöhen) von aneinandergrenzenden Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl der Außenwände.

8.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 5,00 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. Für die Anlage von Stellplätzen, Zuwegungen und anderen befestigten Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundsteinpflaster zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.

Hinweis

Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe auch die Festsetzung unter Ziffer 4

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sonstige Hinweise

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.

2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und es ist unverzüglich die Feuerwehrleitstelle oder Polizei zu verständigen.

3. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

4. Sonstige Hinweise

Bodenschutz

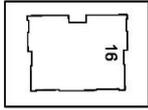
Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten.

Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.

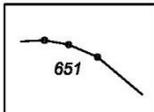
Anpflanzungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

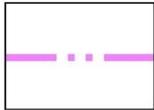
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



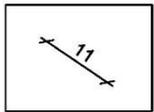
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Vorhandene Flurgrenze



Bemaßung



Geltungsbereich der angrenzenden
Bebauungspläne und Satzungen



Geltungsbereich des Landschaftsplanes