

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet - WR
gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4)-(9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. 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
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse

im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GHmax 140,0m ü. NHN Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 140,0 m ü. NHN) überschreiten.

Bei der Berechnung der First-/Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Hinweis: Siehe auch Sockelhöhe Ziffer 7.2

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

0 offene Bauweise



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR sind Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sowie Garagen und Carports sind in den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports dürfen jedoch nicht in den ersten 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (also im Vorgartenbereich) errichtet werden.
Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche für die Anlage von Stellplätzen einschließlich Grundstückszuwegungen, Zufahrten und sonstigen Befestigungen in Anspruch genommen werden.

4.2 Nebenanlagen

Im WR sind Kellersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten (d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen) in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt Bielefeld GmbH zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen (Mischwasserkanal) zu belastende Fläche.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind Gebäude auf den an der Babenhauser Straße gelegenen Grundstücken (Babenhauser Str. 320, 324) durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

FD

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -

Dachform / Dachneigung:
Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.
Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig.
Es wird empfohlen, Dächer mit einer Dachneigung bis 15° einzugrünen.
Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-

Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,80 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.
Die Sockelhöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes mehr als 1,00 m betragen.

7.3 Farbgebung und Material

Außenwände:
Material: zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk, Klinker und in einem untergeordneten Umfang Holz.

7.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

7.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Eingrünung bleibt je Baugrundstück der Bereich, der gemäß Ziffer 4 durch Stellplätze, Carports und Garagen genutzt werden darf.

7.6 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Für die zukünftigen privaten Hausgärten sind pro Grundstück mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

7.7 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune oder Anpflanzungen (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau) zulässig. Im Übrigen gilt die BauO NRW.

7.8 Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck eines Hinweisschildes nicht erfüllt.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Flurstücksgrenze

673

Flurstücknummer, z. B. 673



vorhandene Bebauung



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



vorhandener Mischwasserkanal



Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN, z.B. 130,26 m ü. NHN

Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

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

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 Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:
Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch der Gartenhütten während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchgeführt werden. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die Gartenhütten auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Glulächter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Gehölzen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Gehölzbestände sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sofern Gehölze während der Gehölzschutzzeit beseitigt werden sollen, ist rechtzeitig vorher ein begründeter Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollten auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solarechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);

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 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 Bau- vorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Stand: 21.07.2017

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
i. A.

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
i. A.

3. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. II/G 3 "Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße)

TEIL B - TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND: DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20.09.2016
FRÜZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	21.11.2016-09.12.2016
ENTWURFSBESCHLUSS	14.03.2017
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	05.05.2017-06.06.2017
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.4 PM
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

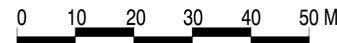
PLANGEBIET: Für das Gebiet:
nördlich der Babenhauser Straße, östlich der Bebauung an der Görlicher Straße, südlich der Zittauer Straße und westlich der Straße "Vulsiekschor"

Flurstücke: 719, 730, 732, 737, 208 sowie 204

GEMARKUNG / FLUR: Großdornberg / 2
KARTENGRUNDLAGE: 16.06.2016



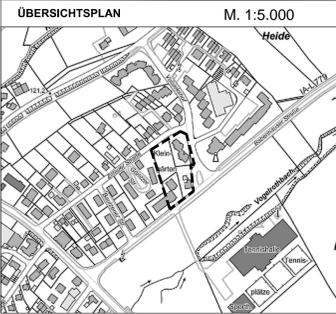
MAßSTAB: 1:500




**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK DORNBERG**

**3. Änderung
DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/G 3
"Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

SATZUNG JULI 2017

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

**NUTZUNGSPLAN M 1:500
GESTALTUNGSPLAN M 1:500**

3. Änderung Bebauungsplan Nr. II/G 3 "Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße)