

Anlage

A

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00 „Innenentwicklung Schliemannstraße“

- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
- Luftbild
- Plankonzept
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf, September 2017

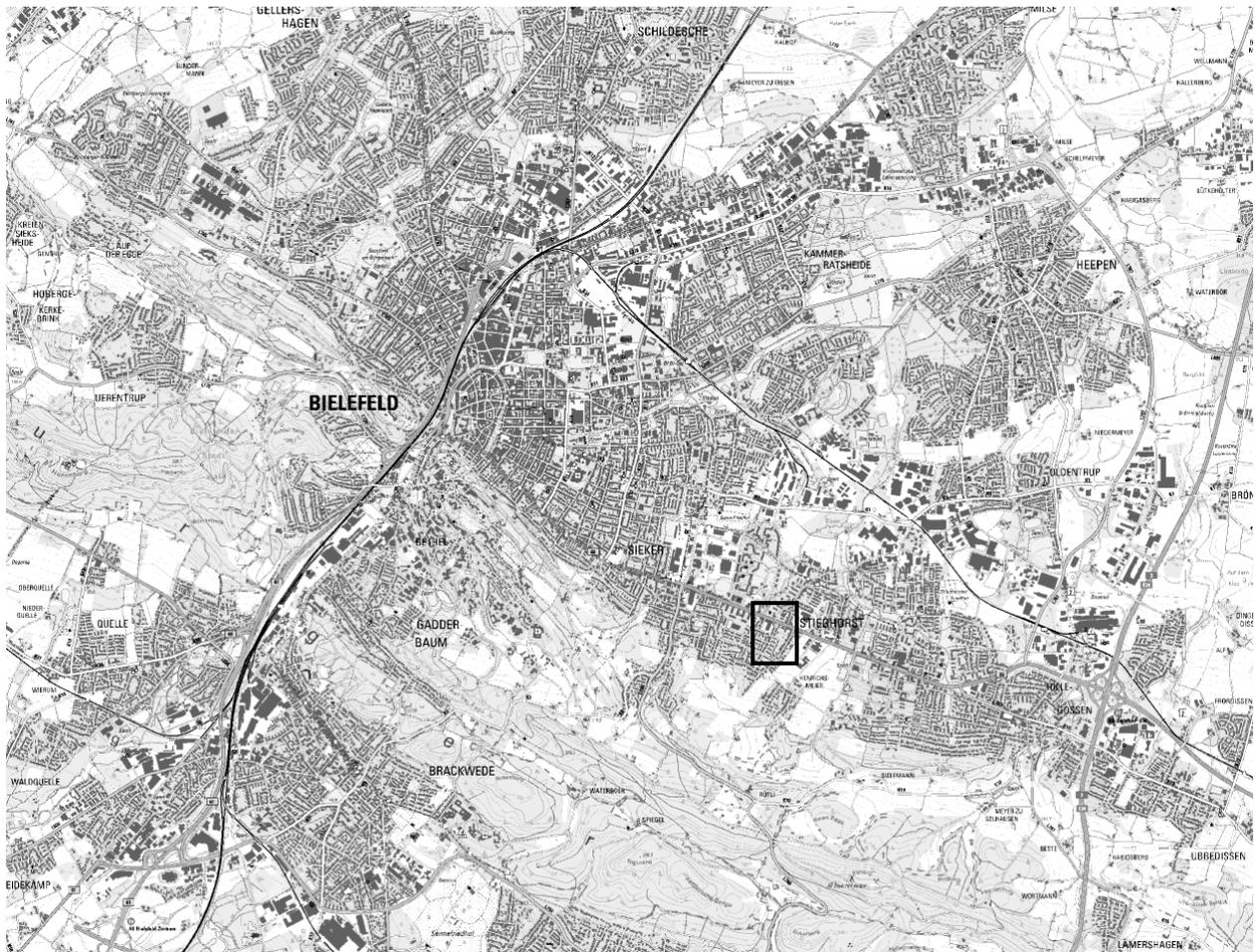
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan
Nr. III/4/08.00

2. Änderung
„Innenentwicklung Schliemannstraße“

Aufstellungsbeschluss



© Amt für Geoinformation und Kataster

Inhaltsverzeichnis:

A) Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Bestandssituation: Luftbild
3. Plankonzept
4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
5. Nutzungsplan
6. Textliche Festsetzungen

A) Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



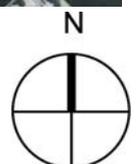
Planungsstand: Vorentwurf September 2017
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



2. Bestandssituation: Luftbild



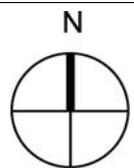
Quelle: OLKD Stadt Bielefeld, Stand 20.04.2017
ohne Maßstab, Geltungsbereich markiert



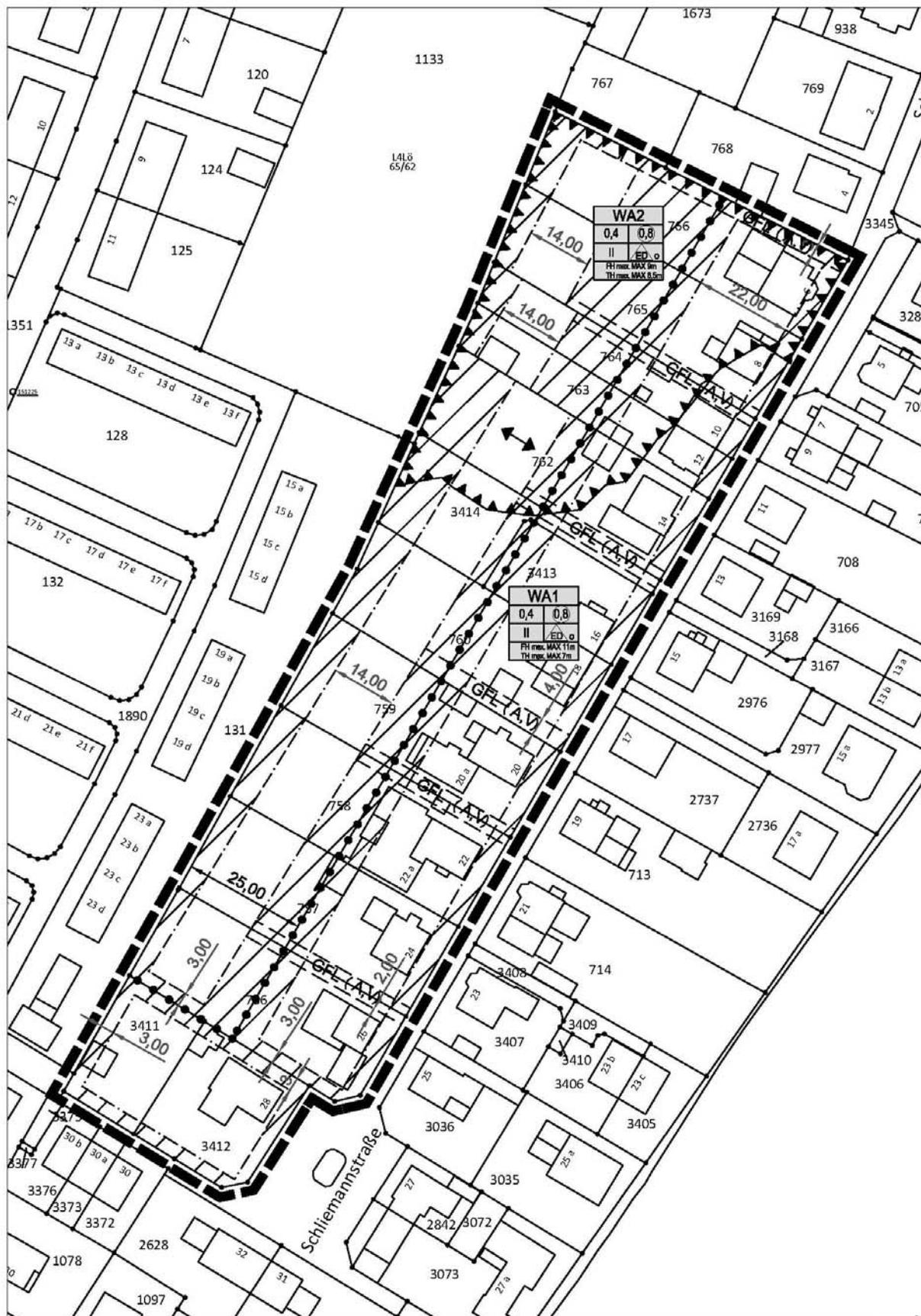
3. Plankonzept



Quelle: Eigene Darstellung nach OLKD Stadt Bielefeld, Stand 30.06.2017
ohne Maßstab



5. Nutzungsplan

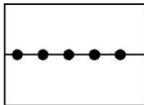


Verfasser: Stadt Bielefeld, Stand 09.08.2017
ohne Maßstab



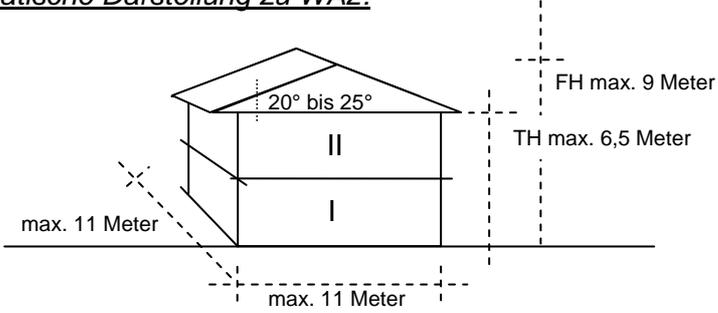
6. Textliche Festsetzungen

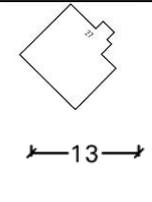
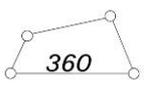
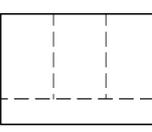
	<p style="text-align: center;">Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <hr/> <p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);</p> <p>die Verordnung 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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);</p> <p>§ 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);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>
--	---

7. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. <p>Unzulässig sind die gemäß § 4 (2 und 3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen. • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 (0,8) II THmax. ... m FHmax. ... m	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO Maximal zulässige Traufhöhe in Metern Maximal zulässige Firsthöhe in Metern <u>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend</u> Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB</u> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Gebäudehöhe). Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich: Baugrenzen Innerhalb des festgesetzten Baufensters des allgemeinen Wohngebiets WA2 ist eine Bautiefe von maximal 11 Metern zulässig. 3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) BauGB Zulässige Firstrichtung der Hauptbaukörper
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2 WE	4.1 <u>Wohneinheiten</u> Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in neu zu errichtenden Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	5.1 Die mit GFL (A,V) gekennzeichnete Fläche ist in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belasten.

6	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>6.1 <u>Passiver Schallschutz/Architektonische Selbsthilfe</u></p> <p><i>Hinweis:</i> Zum Umgang mit ggf. auftretenden schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Detmolder Straße werden im weiteren Verfahren schalltechnisch erforderliche Maßnahmen zum passivem Schallschutz erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
7	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>GD</p> <p>SD 20° - 25°</p>	<p>7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>7.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind geneigte Dächer zulässig, einseitig geneigte Dächer sind unzulässig.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° bis 25° zulässig.</p> <p>7.1.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u> Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Dachaufbauten, -einschnitte u.ä. unzulässig.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig.</p> <p><i><u>Schematische Darstellung zu WA2:</u></i></p> 

8	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 <p>Das Diagramm zeigt eine unregelmäßige polygonale Form, die eine Bebauung darstellt. Ein Pfeil unterhalb der Form zeigt eine Länge von 13 an.</p>  <p>Das Diagramm zeigt ein Viereck, das die Flurstücksgrenzen darstellt. Ein Pfeil unterhalb der unteren Seite zeigt die Flurstücksnummer 360 an.</p>  <p>Das Diagramm zeigt ein rechteckiges Grundstück mit gestrichelten Linien, die vorgeschlagene Grundstücksgrenzen darstellen.</p>	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 13,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)</p>

Sonstige Hinweise:

1. Parkplätze
Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse wird empfohlen, zusätzlich Parkplätze für Besucher auf den Grundstücken vorzuhalten.
2. Geförderter Wohnungsbau
Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können auch Mieteinzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten realisiert werden. Alternativ kann im Einzelfall auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.