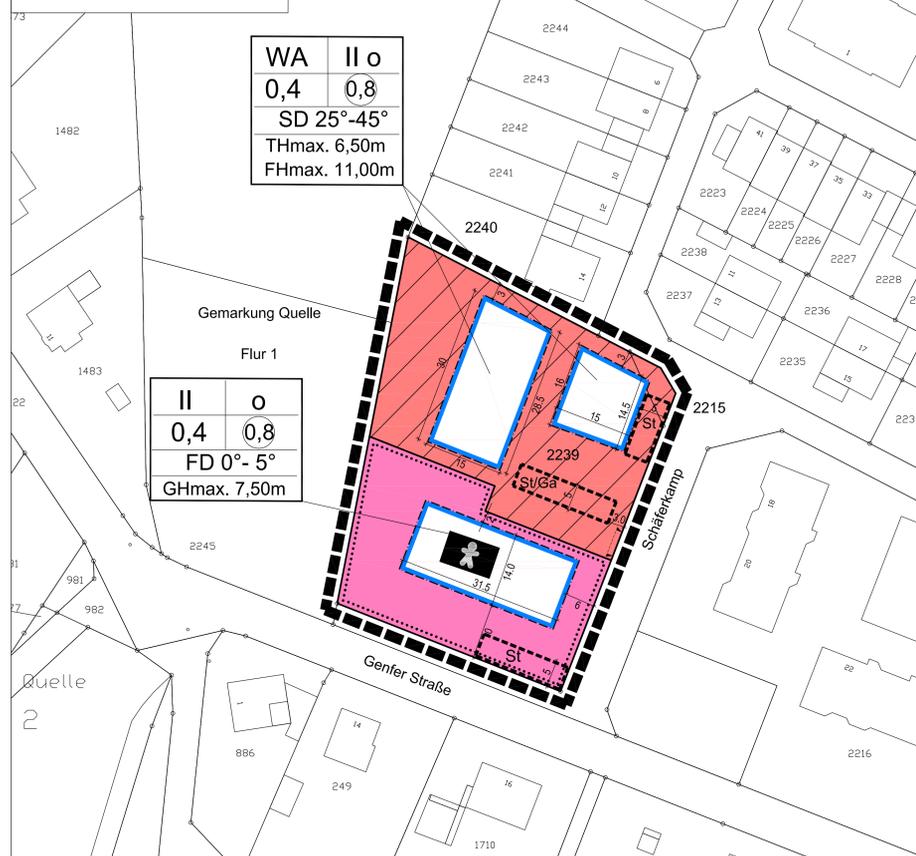


NUTZUNGSPLAN



GESTALTUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG - GESTALTUNGSPLAN



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 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.

Zwiderhandlungen 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

0. Abgrenzungen



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

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

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

Hinweis:

Im WA sind mindestens 50% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

WA	II o
0,4	0,8
SD 25°-45°	
THmax. 6,50m	
FHmax. 11,00m	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	
Dachform	Dachneigung	
Höhe baulicher Anlagen		

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

2.4.3 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von 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 bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, Gesims o.Ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

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

3.1 offene Bauweise



3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahme Kindertagesstätte

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Treppen, Erker, Überdachungen bis zu 5,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 25% der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

3.3 Gebäudetiefe

gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf in dem WA Gebiet maximal 13,00 m rechtwinklig zur Hauptfahrrichtung betragen, (Giebelseite)

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



4.1 Stellplätze/Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Stellplatz- bzw. Garagenflächen zulässig.

Ausnahme

Sie können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn andere Flächen hierfür ungeeignet sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 4 ebenerdiger PKW-Stellplätze ein standortgerechter, stadtklima-verträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 7.4

4.2 Müllsammelplatz

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

4.3 Nebenanlagen

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

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB



5.1 Flächen für Gemeinbedarf

5.2 Zweckbestimmung Kindertagesstätte



6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Ein- und Ausfahrtsbereich für das WA-Gebiet

7.1 Dachform und Dachneigung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

SD 25°- 45°

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung zwischen 25°- 45° zulässig.

Ausnahmen

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile wie z.B. Guben und für Garagen sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschosebene 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 Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

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.

7.3 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 1,00 m. Ein Drempel ist die firstseitige senkrechte Wand zwischen Dachkonstruktion und oberster Geschossecke. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

7.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten und den zulässigen Stellplatzflächen, in einer Tiefe von mindestens 3,00 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.

Im WA-Gebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche dürfen max. 50% der Vorgartenfläche für Stellplätze einschließlich Zufahrten in Anspruch genommen werden.

Hinweis

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

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen im WA-Gebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Ausnahme

Im Gemeinbedarfsbereich der Kindertagesstätte sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- Je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
 - sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
 - sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,00 m² nicht überschreiten.
- Ausleger sind unzulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Hinweise

- 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 Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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 Quartierernutzung sind.
- 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. Erdgeschosfußböden 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.
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrlstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

BEBAUUNGSPLAN NR. I / Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) 1.ÄNDERUNG

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND: DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.4 PM
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

PLANGEBIET: nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps

GEMARKUNG/ FLUR: QUELLE / 1
KARTENGRUNDLAGE: 27.10.2017

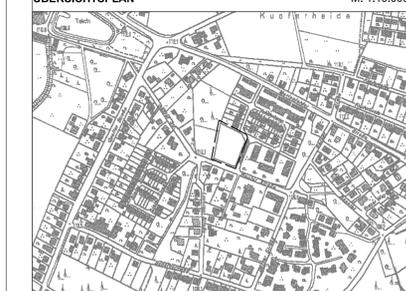
MAßSTAB: 1:500



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK BRACKWEDE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.I / Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



NUTZUNGSPLAN M 1:500 GESTALTUNGSPLAN M 1:500