Anlage:

B	**Teil B** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“** **(Stand: Satzung Mai 2018)** – Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“

Teil B

Bebauungsplan - Nutzungsplan -Satzung-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand: Satzung Mai 2018)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

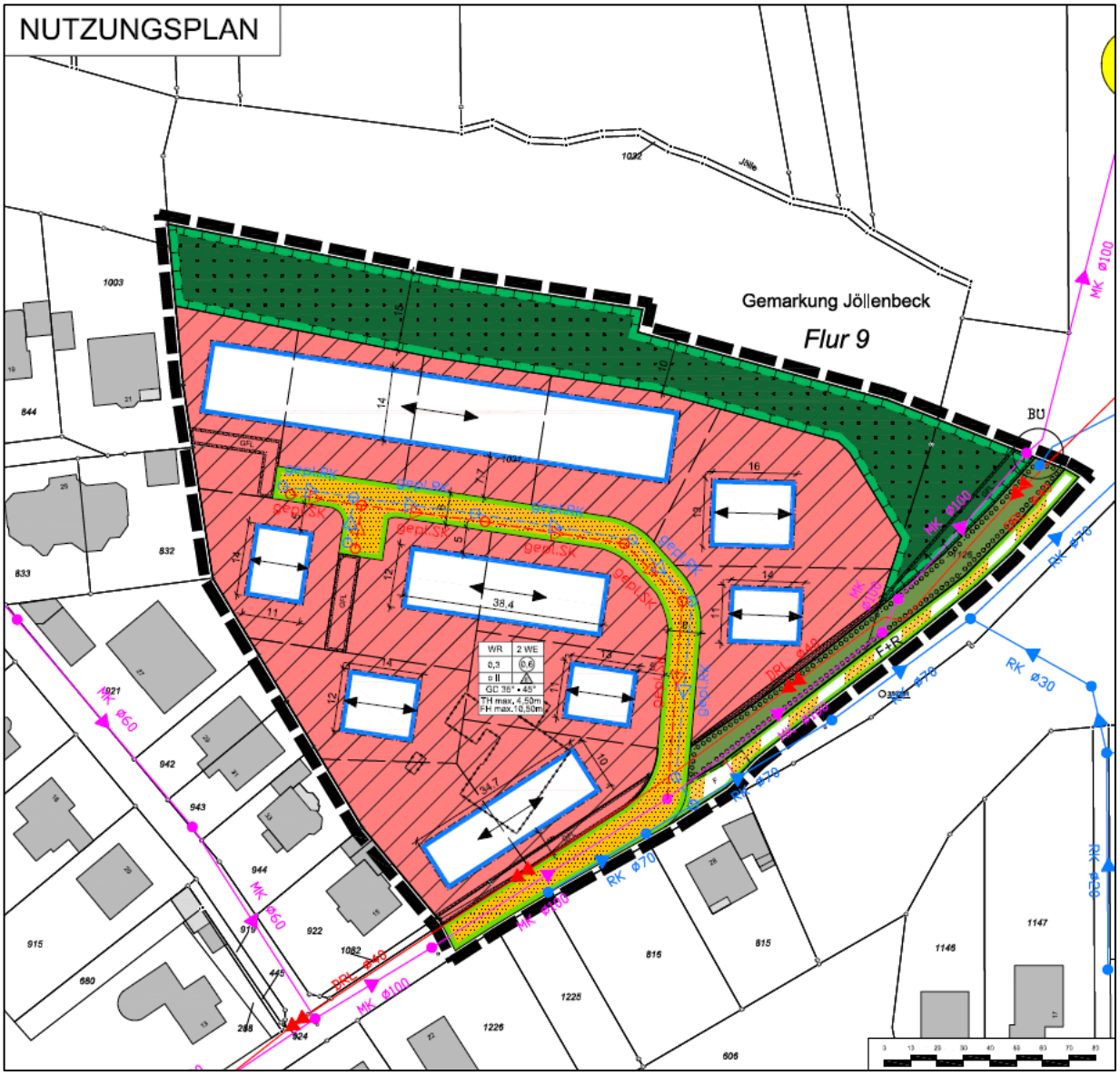
Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG

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

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“

Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Satzung



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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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.

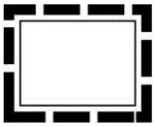
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

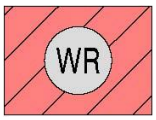
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

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



Reines Wohngebiet (WR)

gemäß § 3 BauNVO

1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO allgemein unzulässig:

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

0,3 zulässige Grundflächenzahl, hier 0,3

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,6 zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
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 z.B. 4,50 m nicht überschreiten.

FH max.
z. B. 10,50 m

2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 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.

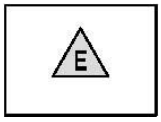
oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

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

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

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

o 3.1 offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen bei Baufenstern mit einer maximalen Tiefe von 12,00 m durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Terrassenüberdachungen um bis zu 2,00 m Tiefe zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandfläche beträgt.

3.3 Gebäudetiefe
gemäß § 23 (4) BauNVO

Die Tiefe des Hauptbaukörpers bezogen auf die Hauptfirstrichtung darf in den WR Gebieten maximal 12,00 m betragen.

4. Größe der Baugrundstücke
gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße wird auf mindestens 600 m² festgesetzt.

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

Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
gemäß § 23 (5) BauNVO

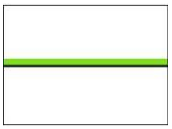
Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Sie können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die vordere sowie die rückwärtige 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 zulässig.

Hinweis:
Zu Stellplätzen und Nebenanlagen auf Vorgartenflächen und deren Gestaltung siehe auch die Festsetzungen unter Ziffer 12.4 und 12.6

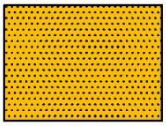
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2 WE — Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

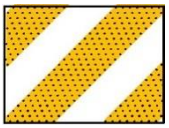
7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



7.1 Straßenbegrenzungslinie



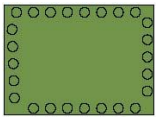
7.2 Öffentliche Verkehrsfläche



7.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

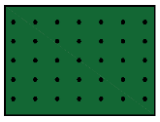
F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (öffentlich)

8. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



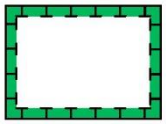
öffentliche Grünfläche - Wegebegleitgrün

9. Flächen für Wald
gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB



Wald – Zweckbestimmung: Strauchbetonte Waldmantelpflanzung

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen
Der Ausgleich des für den Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsfläche in Form einer naturnahen

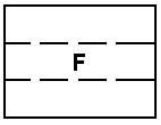
Laubholzaufforstung als strauchbetonte Waldmantelpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen sowie auf der städtischen Ersatzfläche 039/002, Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430, mit einer Größe von 338 m².
Diese Ausgleichsflächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.

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



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

Die Ver- und Entsorgungsträger, die Stadt Bielefeld sowie beauftragte Personen, die für die Stadt Bielefeld handeln, und die Anwohner sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle 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.



Fahrrecht zugunsten der Anlieger "Peppmeierssiek Nr. 28".

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

12.1 Dachform und Dachneigung

GD 35°-45°

Es sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 35°-45° zulässig.

12.2 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.

12.3 Nebendächer

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

12.4 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.

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



Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

12.5 Wände

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,6 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

12.6 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 Festsetzungen unter Ziffer 5

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Übergang zur freien Landschaft / zum Siek sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sonstige Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

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.

Ein Abhängen von Nistkästen darf erst erfolgen, wenn die Jungen das Nest verlassen haben oder Nistkästen nicht genutzt werden.

Abriss von Gebäuden

Vor dem Abriss von Gebäuden müssen die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen eines Abrissantrages gesondert geprüft und geregelt werden.

Grasfrosch

Die Baufeldfreimachung im Bereich der Grünlandflächen sollte während der Winterruhe des Grasfrosches erfolgen. Diese beginnt im Herbst bei Temperaturen unter 6 °C und endet je nach Witterung Ende Januar/Anfang Februar. Da eine exakte Terminierung der Winterruhephase auf Grund der unvorhersehbaren Witterungsbedingungen nicht möglich ist, sollte vor der Inanspruchnahme der Grünlandflächen ein Gutachter eingeschaltet werden, welcher feststellt, ob sich die Tiere in der Winterruhephase befinden. Sollte die Inanspruchnahme der Grünlandflächen während der Winterruhe nicht möglich sein, sollte ein Gutachter eingeschaltet werden, der Maßnahmen ergreift, um ein Töten von Grasfröschen zu verhindern (z.B. Abfangen und Umsiedlung der Tiere mit ggf. erforderlicher Errichtung eines Amphibienzaunes entlang des Waldrandes).

Aktivitäten während der Baumaßnahme

Die Flächen für die Baustelleneinrichtung sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zum Schutz des nördlich befindlichen Waldes soll des-

sen Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht als Baueinrichtungsfläche genutzt und nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

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. 0521/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Auf den Luftbildern liegt keine erkennbare Belastung vor. Es ist jedoch möglich, dass diese aufgrund von Bildfehlern ungenügende zeitliche Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle 0521/512301 oder die Polizei 0521/5450 zu benachrichtigen.

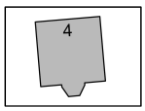
Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

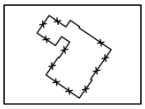
Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

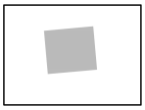
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



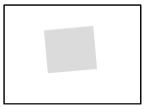
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



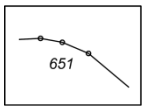
Gebäude zum Abriss



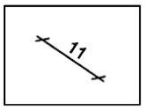
Nebenanlage, Garage



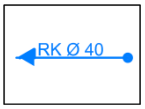
Sonstige Gebäude



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



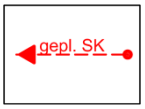
Bemaßung



vorhandener Regenwasserkanal



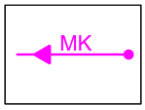
vorhandene Druckrohrleitung



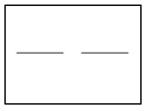
geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal



geplante Grundstücksgrenze