

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

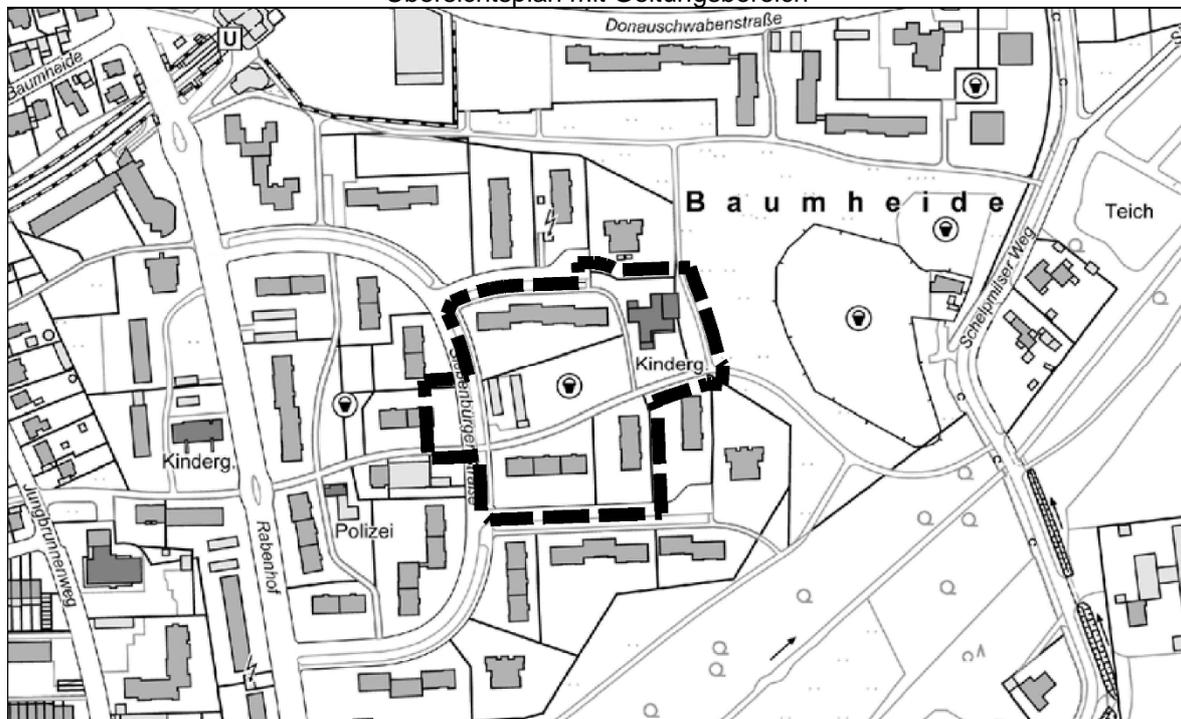
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25

„Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Vorentwurf
Januar 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



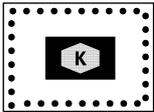
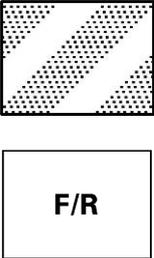
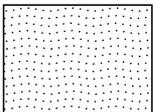
Verfasser:

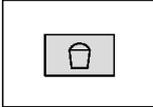
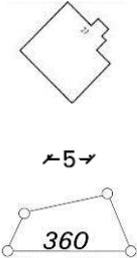
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkungen:</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1.1.1 <u>Zulässig sind gemäß § 3 (2, 4) BauNVO:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude (auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen), - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,2

II	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier z. B. maximal zwei Vollgeschosse</p>
GHmax. ... ü. NHN	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)</p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:</p> <p>Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage</p>
3	<p>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
	<p>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen/überdachte Stellplätze (Carports) im WR gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der unter 4.2 festgesetzten Flächen müssen diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 2 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der unter 4.2 festgesetzten Flächen gilt im Zufahrtsbereich ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen. - Seitlich/rückwärtig ist mindestens 1 m Abstand zu allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke (z. B. der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 Fläche für ebenerdige Stellplätze
	4.2 Fläche für Garagen/Carports und ebenerdige Stellplätze
5	Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	5.1 Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen
6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	6.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen
	6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg
7	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	7.1 Öffentliche Grünfläche

	Zweckbestimmung Spielplatz
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	<p>8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>8.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten</u> Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung <p>Dachaufbauten sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 8.1.2). Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>8.1.2 <u>Solaranlagen</u> Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschreiten. - Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.
9	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p><u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u> <i>werden im Zuge des Verfahrens ergänzt</i></p>

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Bombenblindgänger: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen).