

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße

- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: Vorentwurf; September 2023

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen am Dreierfeld“

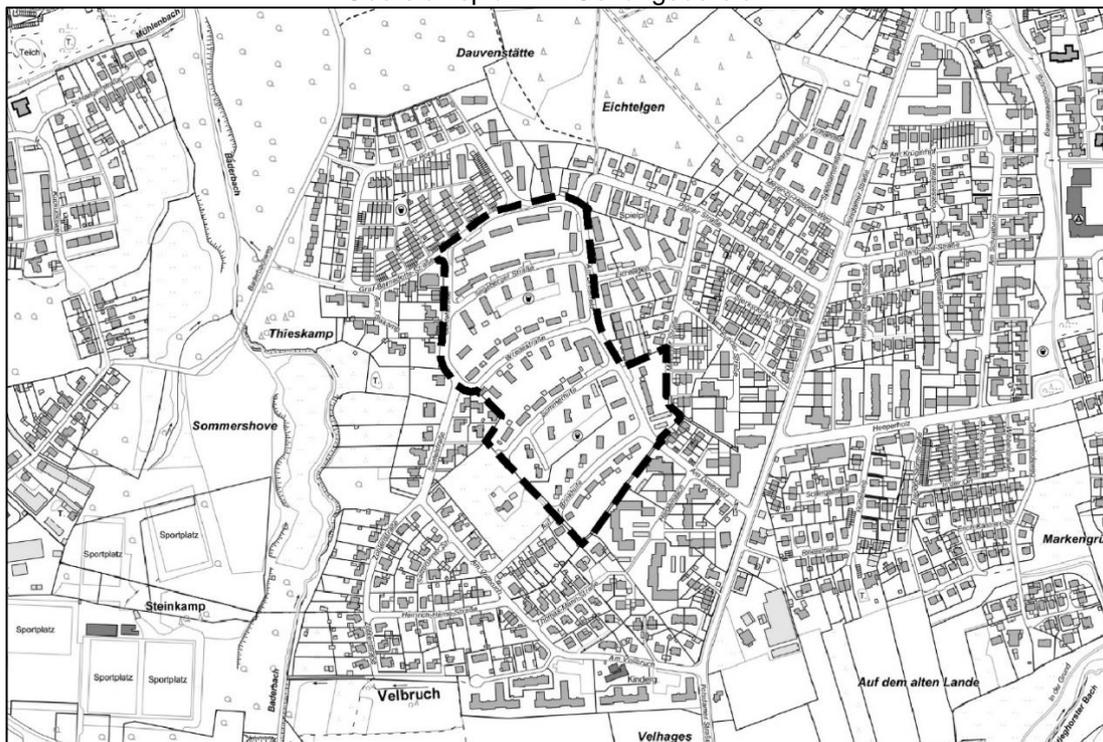
für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der
Brinkhufe und zur Malenter Straße

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise

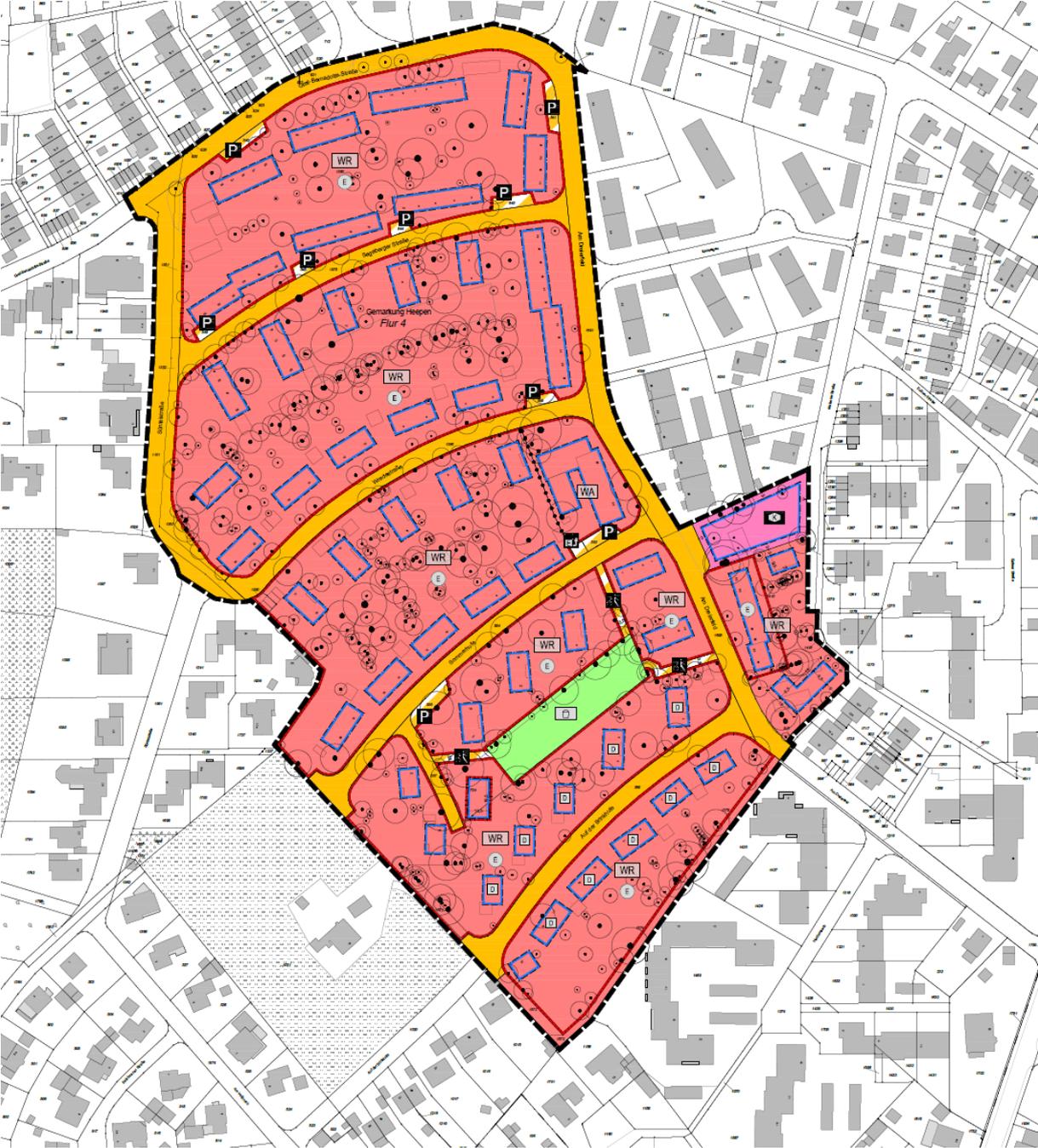
Vorentwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

(Vorentwurf)



Planzeichenerklärung Nutzungsplan

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
K Kindergarten

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Rad- und Gehweg



Ladestation

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
(§ 172 Abs. 1 BauGB)



Erhaltungsbereiche
(§ 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Anmerkungen:

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Gebäudehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Ausnahmsweise sind in allen Teilflächen des WR Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig zur Straßen abgewandten Seite zulässig, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten.

- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO

Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilbauflächen des WR:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Garagen und Stellplätze jeglicher Art sollen in den für Stellplätze vorgesehenen Flächen errichtet werden.

- 3.3 Mülleimereinhausungen sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

4 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5 Pflanzgebot in Vorgärten

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche erschließender Straßen und zugewandter Gebäudefront) sind als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) dauerhaft zu erhalten (mit Ausnahme der Zuwegung zu Stellplätzen bzw. Garagen).

Für die Zuwegungen zu den Stellplätzen bzw. Garagen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB

- 6.1 Errichtung von Photovoltaikanlagen

Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen die gleiche Dachneigung wie das Dach haben. Die Anlagen müssen in ihrer Gesamterscheinung rechteckig sein. Eine abgetreppte Anordnung der Paneele ist unzulässig.

7

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

7.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und -einschnitte sind zur straßenabgewandten Seite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachaufbauten und -einschnitte auf beiden Seiten zulässig.

7.1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern:

In allen Teilbauflächen des WR ist die äußere Gestaltung der Gebäude aufeinander abzustimmen. Die Art der Dacheindeckung und ihre Farbgebung sind auf wenige Materialien und Farben beschränkt. Diese orientieren sich an dem historischen Vorbild. Es sollen nur altrote bzw. braune Dacheindeckungen aus Ton oder Beton zulässig sein. Glasierte, engobierte Dachsteine bzw. -pfannen sowie andere Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Wandflächen der Wohngebäude und Garagen sind in einem glatten, hellgrundigen Putz und der Anstrich in den Farben Weiß oder Beige auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten.

7.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

7.2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen der Vorgärten sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Zu öffentlichen Wegen und zur Straßenseite hin sind Einfriedungen unzulässig.

Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn

7.2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten:

PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

8

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 172 (1) BauGB

8.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Erhaltungssatzung)

In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt umgrenzten Erhaltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

In dem festgesetzten Erhaltungsbereich kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler:

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt, ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) 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.

Kampfmittel:

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.

Artenschutz:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.