

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- sonstige Hinweise

Stand: Vorentwurf; Oktober 2023

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 70

**„Wohnen nördlich des Senner Hellwegs –
zwischen den Hausnummern 1 und 115“**

**Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen, textliche
Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Hinweise**

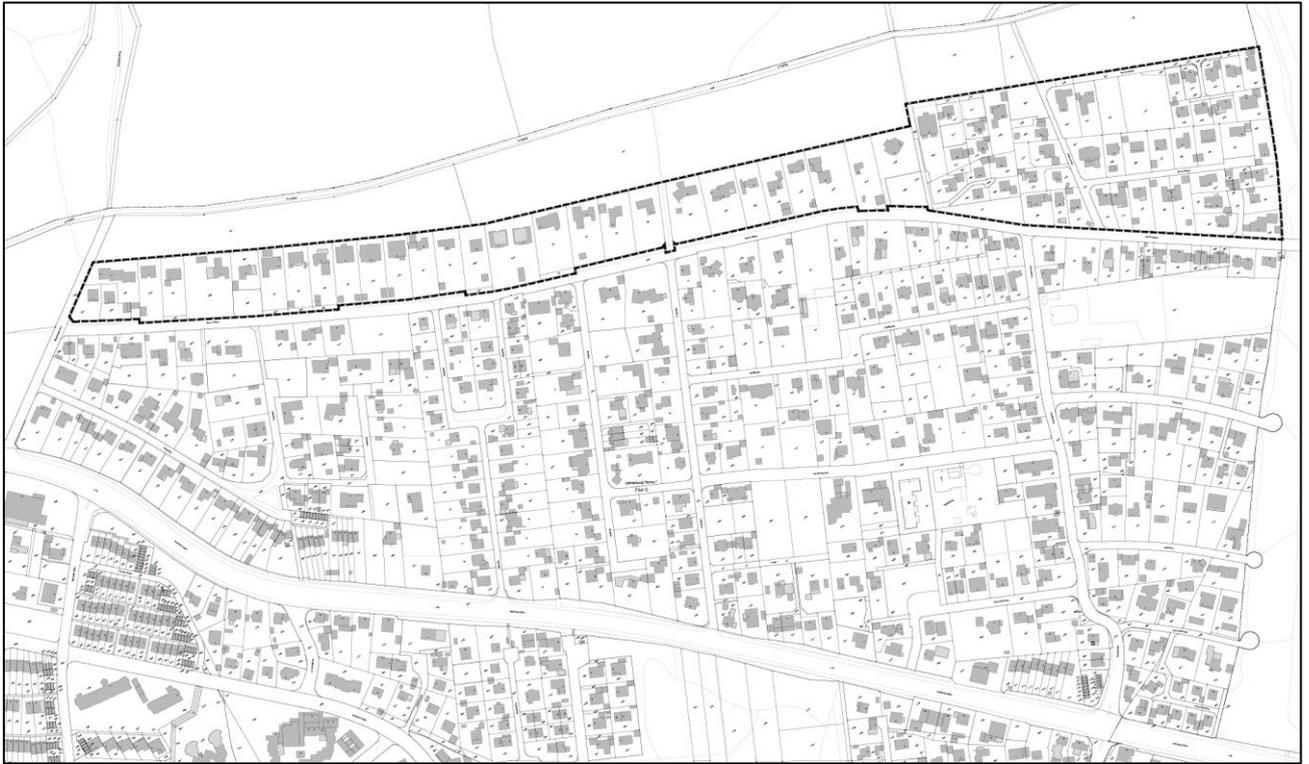
**Vorentwurf
Oktober 2023**

Übersichtsplan mit Planbereich



Verfasser:
Bauamt Bielefeld; 600.32

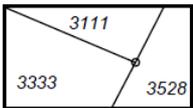
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



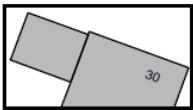
Sonstige Planzeichen



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



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).</p>

Textliche Festsetzungen

1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.1 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Definition „Wohneinheit“:

Eine Wohneinheit ist in sich geschlossen und besteht aus einem oder mehreren Räumen. Die Räume sind für den Wohnzweck angelegt und ermöglichen die Führung eines selbstständigen Hausstandes. Sie verfügen über eine eigene Kochstelle, Toilette und Dusche/Bad.

Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind Wohnungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Auch betreutes Wohnen fällt unter den Begriff des Wohnens i. S. v. Nr. 6, sofern ein Mindestmaß an eigener Haushaltsführung stattfindet.

Von der Festsetzung werden nicht erfasst: Pflege- und Wohnheime und Zimmer in Beherbergungsbetrieben.

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.