

2. Änderung des Bebauungs- **planes Nr. I/B 3a**

„Künnekestraße“

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen und
Hinweise**

Satzung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

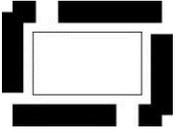
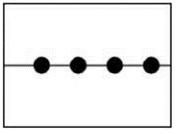
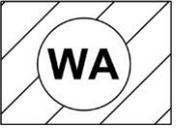
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Anmerkung

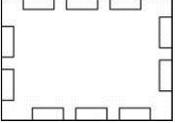
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

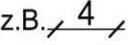
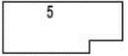
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
	<p>Allgemein zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	Allgemeines Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
	<p>Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

	<p>sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gartenbaubetriebes sowie 5. Tankstellen.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p style="text-align: center;">(1,2)</p> <p>z.B. III</p> <p>z.B. GH 172,00 m NHN</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern NHN</p> <p><u>Staffelgeschoss (Vollgeschoss / Gebäuderücksprung des abschließenden Geschosses:</u> Innerhalb des Plangebietes sind die in den beiden nördlichen Baufenstern zulässigen Gebäuden die maximal zulässigen abschließenden Geschosse als Staffelgeschosse auszuführen. Dabei hat der Rücksprung innerhalb der im Nutzungsplan gekennzeichneten Bereiche um mindestens 1,50 m zu dem darunterliegenden Geschoss zu erfolgen.</p>
3	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
o	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p>

	<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Innerhalb der nördlichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Baukörper mit einer maximalen Tiefe von 17,50 m zulässig.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB</p>
 <p>St Carport</p>	<p>Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Stellplätze Carport</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p>
	<p>5.2 Öffentliche Verkehrsfläche</p>
	<p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
<p>6</p>	<p>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB</p>
	<p>6.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p>

	<p>6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p>
<p>GFL 1</p>	<p>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Telekom Deutschland GmbH</p>
<p>GFL 2</p>	<p>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Telekom Deutschland GmbH</p>
<p>7</p>	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
 <p>①</p> <p>②</p>	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm</p> <p>Das Grundstück Cansteinstr. 2 ist durch eine 2,5 – 3,0 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Süd-, Südwest-, und Südostgrenze gemäß schalltechnischem Gutachten v. 24.01.2006, Variante 2 (Fa. AKUS GmbH, Bielefeld) derart zu schützen, dass in den Außenwohnbereichen (Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche im Freien, Terrassen, Balkone) im EG und 1. OG die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts weitestgehend eingehalten werden.</p> <p>Aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen seitens der Brackweder Straße sind für das Gebäude im WA (Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen) lärmzugewandte Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) entlang der Gebäudesüdfassade (1. OG bis 4. OG) auszuschließen sowie Eckbalkone im Südwesten und Südosten (1. OG bis 4. OG) in verglasten Form zu gestalten.</p>
<p>8</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD / WD < 15°</p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Nur Flach- und Walmdächer zulässig.</p> <p>Hauptgebäude sind nur mit Flach- und Walmdächer und einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig. Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.</p>

	<h2 style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</h2>
	<p>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 24, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung soll der Telekom mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>
	<h2 style="text-align: center;">Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</h2>
<p>z.B.  4</p> <p> 5</p> <p></p> <p>639</p> <p></p> <p>z.B. 161,59 m NHN</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Höhenpunkt</p>

	Empfehlungen / Sonstige Hinweise
	<p>Dächer und freistehende Fassaden können begrünt werden.</p> <p>Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße-Wanne). 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 Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p> <p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen in der Kanalisation sollen die Erdgeschossbereiche neuer Gebäude um mindestens eine Treppenstufe gegenüber dem angrenzenden Gelände erhöht hergestellt werden. Bei barrierefreien Zugängen sind ggf. geeignete Bodenmodellierungen und Abläufe auszuführen. Keller, Tiefgaragen, Souterrainwohnungen oder sonstige Räume sind überflutungssicher auszubilden. D.h. nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Oberflächenwasser zu verhindern.</p>