

1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. I/B 5a Post

„Verschwenkung Stadtring“

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

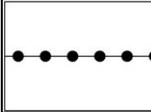
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

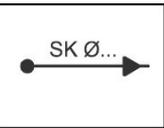
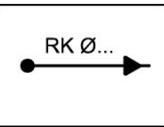
Anmerkung

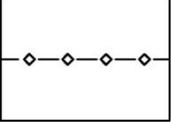
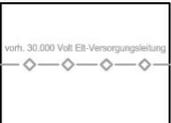
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Ziffer 1 Bau NVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe sowie 5. Tankstellen

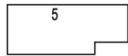
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">0,8</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>TH max. 7,50 m</p> <p>FH max. 14,50 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>max. zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>max. zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung eingetragene NHN-Höhenpunkt in der Planstraße, der Enniskillener Straße bzw. der Straße Auf den Hüchten, der der geplanten Bebauung am nächsten liegt.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0</p>	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Gemäß § 23 BauNVO</p>

	<p>3.3 Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB</p>
	<p>Garagen und Carports müssen im Zufahrtbereich zur Gotenstraße einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p>
	<p>5.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)</p>
	<p>5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (öffentlich) / Anlieferung</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 (Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld)</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal (Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld)</p>

   	<p>vorhandene Erdgashochdruckleitung (Stadtwerke Bielefeld)</p> <p>vorhandene 10.000 Volt Elt-Versorgungsleitung mit Lichtwellenleitertrasse</p> <p>neue 10.000 Volt Elt-Versorgungsleitung mit Lichtwellenleitertrasse</p> <p>vorhandene 30.000 Volt Elt-Versorgungsleitung (Stadtwerke Bielefeld)</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Flächen oder Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB</p>
	<p>Vorgartenflächen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 5,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50 % der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.</p> <p>Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau, jedoch mind. 1,50 m und max. 3,00 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche) Zu pflanzen ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm aus der folgenden Pflanzliste:</p> <p>Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>) Hochstamm Schnee-Felsenbirne (<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Hochstamm Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>) Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘)</p> <p>Bei der Anpflanzung sind geeignete Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Wurzeln in die Straßenparzelle zu treffen (z.B. senkrechtes Einlegen von PE-Matten an der Grundstücksgrenze).</p>

8	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
GD 35 - 50°	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Zulässig sind geneigte Dächer</p> <p>Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 35 - 50° zulässig.</p> <p>Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.</p> <p><u>Drempel</u></p> <p>Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittstelle der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.</p> <p>In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p>

	<p><u>Fassadenmaterial</u></p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putz- und Klinkerfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich untergeordneten Umfang möglich (max. 25% der Fassade).</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • entlang öffentlicher Verkehrsflächen 1,00 m, • ansonsten 2,00 m. <p><u>Werbeanlagen</u></p> <p>Werbeanlagen sind nur zulässig wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden • die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt • je Gebäude max. 1 Werbeanlage angebracht wird • sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine max. Länge von 2,50 m und eine max Höhe von 0,75 m haben <p>Werbeanlagen sind unzulässig wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • an Garagen und Nebengebäuden sowie Anlagen mit wechselndem Licht
9	Sonstige Hinweise
	<p><u>Bodenfunde</u></p> <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 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Eine entsprechende Überprüfungsmaßnahme bzw. Entmunitionierungsmaßnahme ist im östlichen Teil des Plangebietes nicht erforderlich. Im nördlichen Teil ist ein systematisches Absuchen vor Beginn der Tiefbaumaßnahme erforderlich.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>

	<p><u>Stadtwerke Bielefeld</u> Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung wird angeregt, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß bzw. nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorh. Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen. Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien, gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p><u>Telekommunikationsnetz</u> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf des Straßenbaues dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>586</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>