

Bebauungsplan Nr.

I/ Q 24

Teilplan A

Textliche Festsetzung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW S. 458).

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.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

00340

Textliche Festsetzungen

1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
WA MI	<u>Allgemeines Wohngebiet - WA -</u> gemäß § 4 BauNVO (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) Nr. 2 zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig sind. (2) Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. <u>Mischgebiete - MI -</u> gemäß § 6 BauNVO (1) Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) unzulässig sind. (2) Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB
GRZ GFZ	<u>Grundflächenzahl - GRZ -</u> gemäß § 21a (2) und (3) BauNVO Die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen - sofern sie nicht in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden - werden auf die Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert ist zulässig. <u>Geschoßflächenzahl - GFZ -</u> gemäß § 20 (3) BauNVO Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind auch in nicht Vollgeschossen nach BauO NW einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände miteinzurechnen.

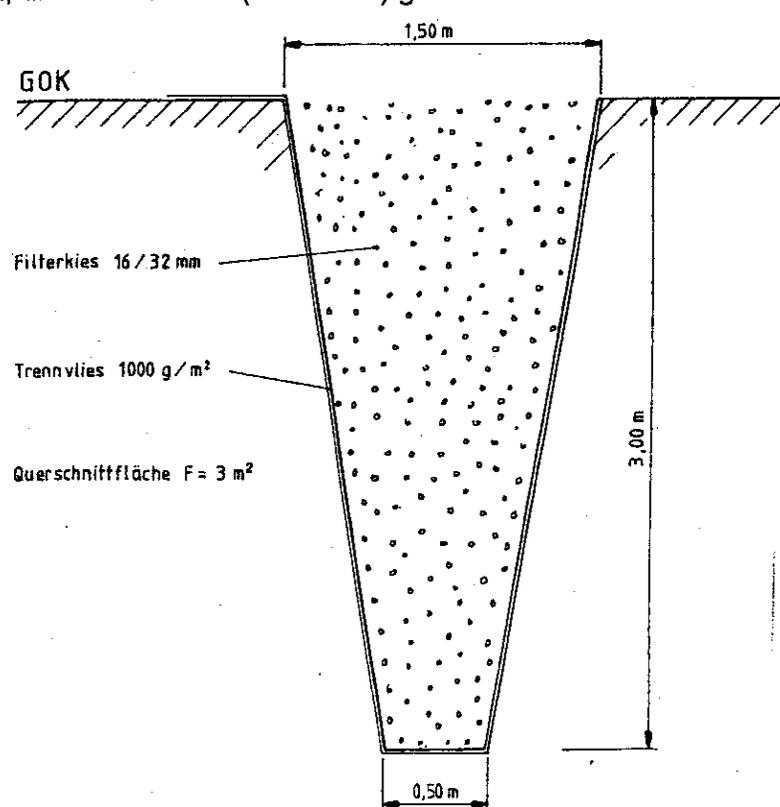
<p>TH</p> <p>EFH</p>	<p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (2) und § 18 BauNVO</p> <p>(1) Traufhöhe - TH - Gemäß § 9 (2) wird für die Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.16 eine Traufhöhe von maximal 6,00 Meter und für die Baugebiete WA 2, WA 3.1 bis WA 3.5, WA 4 und WA 5 eine Traufhöhe von maximal 9,50 Meter festgesetzt.</p> <p>Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern. Bei Bauten mit Pultdächern ist die nördlich ausgerichtete Außenwandfläche bzw. Oberkante der Dachhaut maßgebend. Bei einem zurückgesetzten Dachgeschoß (Staffelgeschoß) gilt als Traufhöhe die Oberkante Attika der aufsteigenden Außenwand (Hauptwand).</p> <p>Bezugspunkt = Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.</p> <p>(2) Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenhöhe - EFH -) Für alle Baugebiete darf die Sockelhöhe (EFH) maximal 0,50 Meter hoch sein. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhenlage der Erschließungsstraße.</p> <p>(3) Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen. Eine Hauseinheit bilden alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
<p>3</p>	<p><u>Bauweise, Baugrenzen und -linien, Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
	<p><u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 Meter überschritten werden.</p> <p>(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Wintergärten die Baugrenzen auf der nach Süden gelegenen Seite um bis zu 3,0 Meter überschreiten (Ausbauzone).</p>

50040

	<p><u>Abweichende Bauweise</u> gemäß § 22 (4) BauNVO</p> <p>Im Baugebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch eine Gebäudelänge über 50 m zulässt.</p>
4	<p><u>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</u> gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW</p>
St und Ga	<p><u>Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p> <p>(1) In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.16 sind in den als Hausgruppen festgesetzten Bauflächen die Stellplätze vor den Gebäuden oder in den Schmalseiten der Hausgruppen offen oder als Carport zulässig. In den als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzten Bauflächen sind Stellplätze als Carports oder Garagen nur in den Schmalseiten der Gebäude (Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauO NW) zulässig.</p> <p>(2) In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sowie MI 2 sind Stellplätze nur in den im Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gst oder St gekennzeichneten Flächen oder in Tiefgaragen zulässig.</p> <p>(3) Ausnahmsweise sind Stellplätze oder Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen und der Stellplatzbedarf auf den entsprechend festgesetzten Flächen nicht gedeckt werden kann.</p> <p>(4) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden, unzulässig.</p> <p>(5) Alle Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder in großfugig verlegtem Pflastermaterial herzustellen.</p>

<p>5</p>	<p><u>Flächen für die Versorgung, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 12, 13, 14, 21 BauGB</p>
<p>GFL</p>	<p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>(1) Die als private Verkehrsfläche mit 'Markt' gekennzeichnete Fläche nordwestlich des Einmündungsbereichs Carl-Severing-Straße/Planstraße B wird einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt. (2) Die im Plan mit der Bezeichnung GFL gekennzeichneten Flächen (Zufahrten zu privaten Stellplätzen) werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - 2,50 m beiderseits der Rohrachse - zu Gunsten der Stadt Bielefeld belegt.</p> <p><u>Führung von Versorgungsleitungen</u> gem. § 9 (1) 13 BauGB</p> <p>Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Überdeckung durch Abtragungen nicht verändert werden.</p>
<p>6</p>	<p><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> gemäß § 9 (1) 25 BauGB</p> <p><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) 20 BauGB</p>
	<p><u>Vorgartenflächen</u> § 9 (1) 20 BauGB</p> <p>In allen Baugebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstückstreifen in der Tiefe von mindestens 5,00 Metern gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche).</p> <p><u>Dachflächenentwässerung</u> § 51 a Landeswassergesetz</p> <p>In den Baugebieten MI 1 und WA 6 sind die auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser in Versickerungsmulden auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen in den Untergrund zu versickern.</p>

1004

<p>7</p>	<p><u>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p>In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <p><u>Lärmschutz (Bereich Kindergarten und WA 6)</u> § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Der Kindergarten sowie die Wohngebäude im WA 6 sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, daß der Innenschallpegel in Wohnräumen tagsüber 35 db/A und in Schlafräumen (nur WA 6) nachts 30 db/A nicht überschreitet. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p><u>Sperre gegen Gasmigration (nördlich WA 1.9)</u> § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Im Grenzbereich zur Altdeponie (nördliche Bebauung WA 1.9) ist im Bereich des heutigen Graben eine Gassperre als Präventivmaßnahme zu errichten. Diese Gassperre ist in Form einer Rigole zu erstellen, die mit Filterkies (16/32 mm) gefüllt wird.</p>  <p>GOK</p> <p>1,50 m</p> <p>Filterkies 16 / 32 mm</p> <p>Trennvlies 1000 g / m²</p> <p>Querschnittfläche F = 3 m²</p> <p>3,00 m</p> <p>0,50 m</p>

00040

<p style="text-align: center;">8</p>	<p><u>Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW</u></p>
	<p><u>Dächer, Dachformen und Gauben</u></p> <p>(1) In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.16 sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Die Firstlinien sind mittig anzuordnen und beide Dachflächenteile mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.</p> <p>(2) Dachgauben sind nur im Baugebiet WA 1.1 bis WA 1.16 zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf ½ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlußwand zurückbleiben.</p> <p>(3) In den Baugebieten WA 2, WA 3.1 bis WA 3.5, WA 4, WA 5, WA 6, MI 2.1 und MI 2.2 sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig. In Verbindung mit Staffelgeschossen sind darüber hinaus auch Flachdachanteile zulässig.</p> <p>(4) In den Baugebieten WA 2, WA 3.1 bis WA 3.5 und WA 4 ist der First zur Südseite hin anzuordnen. Im Baugebiet WA 5 ist der First zum Hof hin zu orientieren.</p> <p><u>Wand- und Dachmaterialien</u></p> <p>(1) In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.16, WA 2, WA 3.1 bis WA 3.5, WA 4, WA 5, WA 6, MI 2.1 und MI 2.2 sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Holzskelettbauten können mit einer Aussenhaut aus Holz hergestellt werden.</p> <p>(2) Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Dachziegeln zulässig.</p> <p>(3) Doppel- und Reihenhäuser, die innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.</p>

Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

Einfriedungen

(1) In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mit geschnittenen Hecken oder Holzzäunen bis 0,80 Meter über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefaßt werden.

(2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, können mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,80 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingefaßt werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand 0,50 Meter einzuhalten. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist dauerhaft zu begrünen.

(3) Wohngärten können untereinander mit Hecken, Strauchpflanzungen Holz- oder Maschendrahtzäunen bis 1,00 Meter Höhe eingefaßt werden. Im Bereich der Terrassen sind Abgrenzungen bis 1,80 Meter Höhe über eine Länge von 3,00 Meter zulässig.

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten ist maximal 1 unbeleuchtete Hinweisschild je Stätte der Leistung zulässig. Es ist flach auf der Gebäudewand innerhalb der Erdgeschoßzone anzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren. Seine Größe darf maximal 0,50 m² betragen.

004

	<p>(4) Im Mischgebiet sind maximal 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>(5) Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,80 Meter und einer Breite von maximal 0,80 Meter zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte und freistehende Werbeanlagen sind mit einer Einzellänge von maximal 5,00 Metern zulässig.</p>
--	--