

Bebauungsplan Nr.

I/ Q 8

Textliche Festsetzung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW. 1984, S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467 ff).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124).

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 § 81 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

O

Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten
gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben -

1

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB



Allgemeine Wohngebiete - WA -
gemäß § 4 BauNVO

Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW, gemäß § 16 und 20 BauNVO

Grundflächen- und Geschoßflächenzahl gemäß §§ 16, 17, 19 u 20 BauNVO,

Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse - VG -

II

Zahl der Vollgeschosse - 2 VG als Höchstgrenze (siehe "Höhen baulicher Anlagen")

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - 3 VG (siehe "Höhen baulicher Anlagen")

Grund- und Geschoßflächenzahl - GRZ, GFZ -

Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 16, 17, 19 und 20 BauNVO.

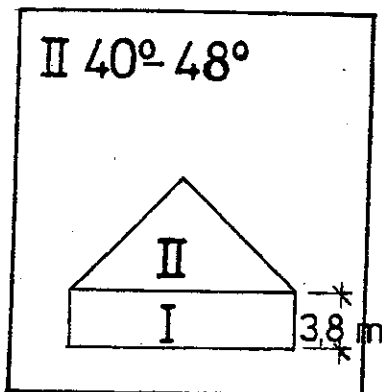
Baugebiet	GRZ	GFZ
Allgemeine Wohngebiete - WA -	0,4	1,2

Höhen baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

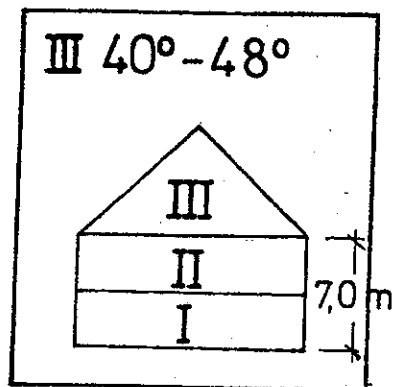
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - gelten im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung folgende Höhen baulicher Anlagen:



Anmerkung:

Dachneigung, Drenpelhöhe, Sockelhöhe siehe textliche Festsetzungen Ziffer 12



Anmerkung:

Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung und der Drenpelhöhe ergibt sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoß

3

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (3) 3 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

0

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

In den mit g bezeichneten Gebieten sind die baulichen Anlagen nur in geschlossener Bauweise wie folgt zulässig:

- zulässig sind bauliche Anlagen, z. B. Wohngebäude, Grenzbebauungen bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Nachbarn,
- die Geschlossenheit der Bebauung ist zulässig durch die Errichtung von Mauern, Garagen, untergeordneten Bauteilen o. ä. in einer Höhe von 3,50 m. Diese Anlagen sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

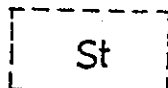
Baugrenzen
gemäß § 23 (2) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.
(GFZ = Geschoßflächenzahl, GRZ = Grundflächenzahl).

4

Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren oder auf besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



Ga

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen

Soweit es sich um Vorgartenflächen handelt (siehe Einschränkung für Vorgartenflächen Ziff. 10).

5

Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

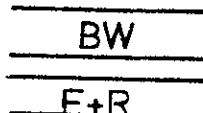
Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Öffentliche Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

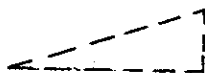
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Befahrbarer Wohnweg

Fuß- und Radweg

Sichtdreiecke



Überschaubare Fläche 0,80 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

6

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Ein- und Ausfahrverbot entlang der Bundesstraße 68

Nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen, die im Bereich der freien Strecke der Bundesstraßen über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung (Flurstücke 710 - 715) mit den direkten Zufahrten zur B 68 ist aufgrund des Bestandsschutzes der Zufahrten derzeit von diesem Verbot ausgenommen.

Bei einer Nutzungsänderung, wesentlichen Erweiterung oder dem Abbruch des Gebäudes erlischt dieser Bestandsschutz und die Zufahrt ist vollständig und dauerhaft von dem Grundstückseigentümer zu beseitigen. Das Grundstück ist dann rückwärtig zur Helenenstraße zu erschließen.

7

Flächen für die Versorgung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 21 BauGB



Versorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung: Elektrizität

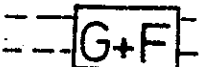
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Zugunsten der Allgemeinheit



Zweckbestimmung:
G: Gehrecht

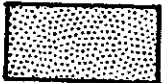


Zugunsten der Stadt Bielefeld
Zweckbestimmung:
G + F: Geh- und Fahrrecht

8

Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz

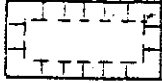


Private Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

9

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

gemäß § 9 (1) 20



Auf den gekennzeichneten Flächen "Wald-Planung" sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

Auf der mit - A - gekennzeichneten Fläche sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme durch öffentliche Verkehrsflächen durchzuführen.

Auf der mit - B - gekennzeichneten Fläche sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nach dem 30.04.1998 errichtete Wohnbauvorhaben durchzuführen.

Die Flächen sind mit Stieleiche (*Quercus robur*) aufzuforsten. Nach Osten zur geplanten Wohnbebauung ist ein 5 m breiter Streifen der Aufforstungsfläche als Waldmantel aufzubauen.

Hier sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

- *Salix caprea* (Salweide)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Betula pendula* (Birke)

Die Gehölze sind in einem Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenfläche

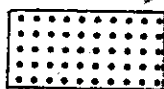
Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mind. 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist.

Ausnahme:

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

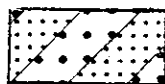
Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist. Innerhalb der Vorgartenfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

10



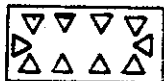
Wald
gemäß § 9 (1) 18 b BauGB

Wald (Bestand)



Wald (Planung)

11



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

In den gekennzeichneten Bereichen sind folgende
Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

Die Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist zu erbringen.

Bei Ost-West-Orientierung der Neubauten und Umbauten, die Neubauten gleichzusetzen sind, sind die Wohnungsgrundrisse zusätzlich so zu orientieren, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur Lärmabgewandten Seite angeordnet sind.

Lärmschutzwände

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 710 - 717, sowie der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 717 sind Lärmschutzwände in einer Tiefe von 1,00 bis 3,00 m und einer Höhe von 3,50 m zulässig. Straßenseitig ist ein Pflanzstreifen vorzusehen. Bei Errichtung der Lärmschutzwände ist im Einmündungsbereich Osnabrücker Straße/Magdalenenstraße das freizuhaltende Sichtdreieck zu beachten.

Ausnahme:

Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch andere baulich-technische Maßnahmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.

12.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit
§ 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen
in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA -

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind
zulässig:

40°-48°

Geneigtes Dach mit 40°- 48° Grad, Satteldach

Als Ausnahmen sind zulässig:

Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dachflächen,
sofern dadurch die Dachgestaltung nicht beeinträch-
tigt wird.

Sockelhöhe - SH -

Sockel dürfen bei 2-geschossiger Bebauung max. 0,30
m, ansonsten max. 0,60 m hoch sein.

Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachse-
nen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoß-
fußbodens zu messen.

Drempelhöhe - DH -

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein.

Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von
Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis
zur Oberkante Sparren zu messen.

Ausnahme:

Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurück-
springenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke
dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge be-
trägt.

Höhere Drempelwände bis zu max. 0,80 m sind zulässig,
wenn städtebaulich, stadtgestalterisch und bauord-
nungsrechtlich Bedenken nicht bestehen.

Hinweis:

Das Dachgeschoß ist ein Vollgeschoß i. S. der Bauord-
nung NW.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei einer Dachneigung von 40°- 48° Grad sind Dachauf-
bauten und Dacheinschnitte zulässig:

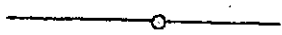
- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammenge-
rechnet - 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht über-
steigt.

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen zum Verkehrsraum und im Bereich der Vorgärten dürfen nicht höher als 0,30 m sein.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen an der Grenze zwischen privater Grünfläche und Wald (geplant) sind die Grundstücke lückenlos in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufriedigen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



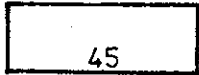
vorhandene Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



geplante Gebäude

Nutzungsschablone:

WA	II
0.4	0
SD	40°-48°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung