Bebauungsplan

Nr. I/S 41 , Teilplan A

„Wohngebiet westlich Malvenweg“

Textliche Festsetzungen

Satzung

1-s41.text.pdf

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049);

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);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626);

§ 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 Gesetz vom 20.03.1996 (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.

Zuwiderhandlungen 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.

D Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

0 **Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

1 **Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete - WA - mit Nutzungsgliederung
gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5), (6), (7), (8) und (9) BauNVO

WA

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO

Ziffer 1: Wohngebäude

Ausnahmsweise können nach § 1 (4) und (5) BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO zugelassen werden:

Ziffer 2: nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässig sind nach § 1 (5) BauNVO folgende gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten:

Ziffer 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen

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 und 20 BauNVO,
Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG -

II Zahl der Vollgeschosse/2 VG als Höchstgrenze (siehe „Höhen baulicher Anlagen")

2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl - GRZ, GFZ -

Als Obergrenze 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

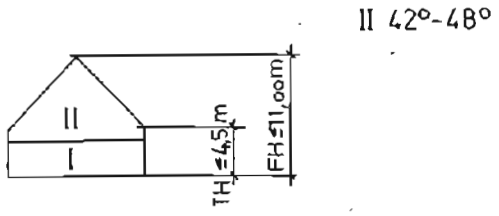
2.3 Höhen baulicher Anlagen

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

Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche, von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Geländeoberfläche bzw. von Oberkante zugehöriger Erschließungsanlage bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei geneigter Oberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu messen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

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



3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9 (3) 3 BauGB
ED	Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von höchstens 18,0 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Doppelhäusern gilt als Summe beider Doppelhaushälften = 18,00 m 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) Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäude mit geneigtem Dach Die im Gestaltungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

4	**Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB
	Für die Baugrundstücke sind Flächen für Stellplätze und Garagen nicht besonders festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als notwendige Anlagen im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW) zulässig. *Anmerkung:* Gestaltung von Garagen siehe Ziff. 12, Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen siehe Ziff. 9.

5	<u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie *<u>Anmerkung:</u>* Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung. <u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB Darstellung: - befahrbare Fläche - Entwässerungsmulde <u>Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> (gemäß § 9 (1) 11 BauGB <u>Zweckbestimmung</u> Für Anlieger befahrbare Wege - BW - *<u>Anmerkung:</u>* Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgebung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

6	**<u>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Entsorgung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u>** gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB
	<u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 und § 9 (1) 14 BauGB <u>Vorhandene, unterirdische Leitungsführung als Anmerkung</u>
G	Gasleitung Jegliche baulichen und sonstigen Veränderungen im Bereich der Gasleitung sind mit dem Versorgungsträger - BEB Erdgas u. Erdöl GmbH, Hannover - abzustimmen <u>Vorhandene, oberirdische Leitungsführung als Anmerkung</u>
	Hochspannungsleitung 380 KV mit Schutzfläche gemäß § 9 (1) 24 BauGB - Schutzfläche beiderseits der Leitungsachse *<u>Anmerkung:</u>* Bei Anpflanzungen im Bereich der Schutzfläche der v. g. Hochspannungsleitung sind Bäume und Sträucher, auch wenn sie außerhalb der Schutzfläche stehen, so niedrig zu halten, daß Betriebsstörungen nicht eintreten können. Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig.
	Unterirdische Leitungen als Hinweis:
MK	Mischwasserkanal - geplant
MK	Mischwasserkanal - vorhanden

Anmerkungen:
Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den geplanten Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

L

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB
zugunsten der Versorgungsträger (z. B. Stadtwerke, Bielefeld, Telekom etc.)

Anmerkung:
Baumaßnahmen und sonstige Veränderungen im Bereich dieses Leitungsrechtes sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

7 **Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Flächen für Abwasserbeseitigung
gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist - unter Beachtung des Landeswassergesetzes NW § 51 a - auf den eigenen Grundstücksflächen zu verrieseln oder zu versickern
(siehe Begründung: Belange der Abwasserbeseitigung).

Anmerkungen:

Die Flächen für die Verrieselung/Versickerung sind im Gestaltungsplan eingetragen.

Die Regenwasserbeseitigung für die Straßenfläche Malvenweg innerhalb des Plangebietes erfolgt
- für den nordwestlichen Teil über einen Mischwasserkanal
- für den südwestlichen Teil über eine die Straße begleitende Mulde.

8	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung: n.G. naturnahe Grünanlage Die Flächen werden als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den mit der Bebauung und Nutzung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken und ihren Erschließungsanlagen verbundenen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 8 a Abs. 1 Satz 3 BNatSchG). Es ist eine naturnahe Grünanlage aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Einzelheiten hierzu sind in einem entsprechenden Vertrag über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zu regeln (siehe hierzu: Begründung, Belange der Landschaft). Darstellung von Anpflanzungen

9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) 18 a und b BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) 18 a BauGB

10	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB
	10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB Zuordnung: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 a BNatSchG) sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen Die Maßnahmen sind gemäß § 8 a (3) BNatSchG vom Vorhabenträger (Eingriffsverursacher) durchzuführen. *Anmerkung:* Der Ermittlung des Ausgleichsumfanges liegen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ -) gemäß § 17 BauNVO zugrunde. 10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB - Vorgartenflächen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 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 wurde. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW), Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

	- Stellplätze Stellplatzanlagen mit 3 und mehr Einzelstellplätzen sind in einem regelmäßigen Abstand/-Raster zu begrünen. Nach jeweils 3, max. nach 4 Stellplatzflächen ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm anzupflanzen. Als Baumart sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z. B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mind. 2,50 m x 2,50 m anzulegen und zu bepflanzen. - Außenanlagenflächen wie Wege, Sitzplätze, Fahr- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.

11	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	11.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende Vorkehrungen Die geplante Bebauung ist den Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Friedrichsdorfer Straße ausgesetzt. Aus Gründen des Schallschutzes ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mind. 1 Schlafraum zur lärmabgewandten Seite - Südostseite - auszurichten (siehe Begründung: Belange des Umweltschutzes). *Anmerkung* Die geplante Bebauung hat einen Abstand von ca. 240 m zum nordwestlich gelegenen Hof Sudhölter/Schweinemastbetrieb. Bei Nordwestwinden mit geringen Windgeschwindigkeiten muß mit geringen Geruchsbelästigungen gerechnet werden (siehe Begründung: Belange des Umweltschutzes).

12	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
	Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 86 (4) BauO NW im gesamten Plangebiet Allgemein Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung und Umgebung eingliedern. Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet Dachgestaltung: Dachneigung:
42°-48°	Geneigtes Dach Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen (wie nebenstehend) von 42 bis 48 Grad als zulässig festgesetzt. Als Ausnahme sind zulässig: – eine anders geneigte Dachform in Anpassung an die vorhandene Bebauung bei 1-geschossigen Anbauten, – Flachdächer bei 1-geschossigen, untergeordneten Baukörpern, – der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird. Dachaufbauten, Dacheinschnitte Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 42 Grad sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig: – als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Trauflänge, gemessen in halber Gaubenfronthöhe – mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang, – mit einem Abstand des Dachgaubenfußes bzw. des Randes von Dacheinschnitten zur Traufe von mind. 1,00 m, gemessen in der Dachschräge, – mit einem Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First von mind. 2,00 m.

Ausnahme:
Als Ausnahme sind Dachaufbauten und -einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Traufenlänge, wenn sie als mehrere Einzelanlagen je Gebäudeeinheit errichtet werden und die Dachfläche dabei überwiegt.

Anmerkung:
- Bei der Ermittlung der jeweiligen Trauflänge ist für Dachüberstände an den Giebelflächen bei mehr als 0,50 m ein Maß von jeweils nur 0,50 m zugrunde zu legen
- Insgesamt gilt bei Walmdächern für die „Traufenlänge" das arithmetische Mittel zwischen der Traufen- und Firstlänge!

Dacheindeckungsmaterialien
In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen verwendet werden.

Ausnahmen für Sondermaterialien (Holz und Metall) sind möglich, wenn sie für nicht mehr als 5 % der Dachfläche zur Anwendung kommen oder wenn durch Neigung und konstruktive Notwendigkeit andere Materialien erforderlich werden.

Einzel- und Doppelgaragen
sind nur zulässig mit geneigtem Dach entsprechend der festgesetzten Dachneigung des Hauptbaukörpers.
Als Ausnahme sind andere Dachformen - auch Flachdächer - zulässig zur Anpassung und Ergänzung bestehender baulicher Anlagen.

Drempel:
Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von
- max. 0,80 m bis Oberkante Sparren
- max. 0,90 m bis Oberkante Dachhaut.

Diese Höhen sind zu messen vom Schnittpunkt der Vorderseite Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Daches.

Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden senkrechten Außenwände und -Wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Sockel
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Abgrabungen sind unzulässig.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen:

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen
dürfen nur als Hecken aller Art, als Holzzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden. „Jägerzäune" und „Bonanzazäune" an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Einfriedigungen in besonderen Fällen:

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-Einfahrten 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausgeschlossen.

13 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:
Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 22.06.1995" ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig

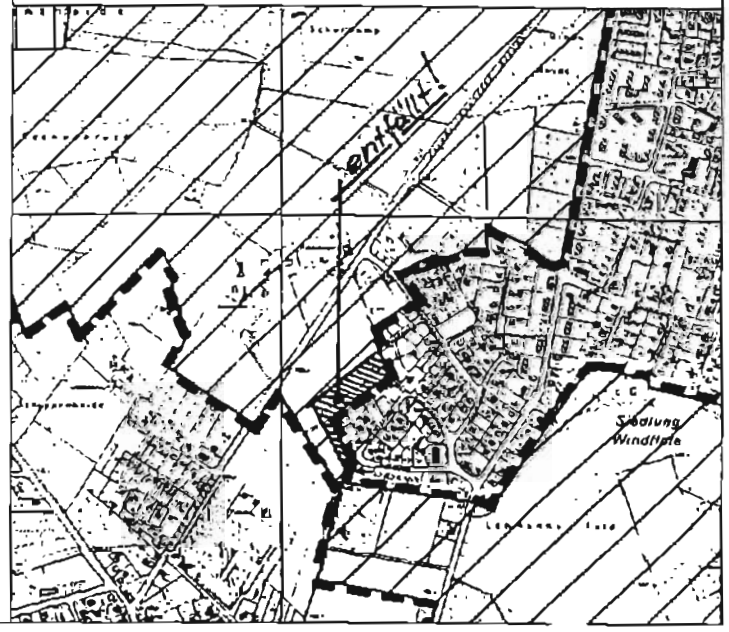
Landschaftsplan Bielefeld-Senne

Darstellung im Landschaftsplan Teil A Entwicklungsziele für die Landschaft § 18 Landschaftsgesetz

(1) *Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft*

Darstellung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg" entfällt (siehe Begründung „Belange der Landschaft / Landschaftsplan).

Ausschnitt: Landschaftsplan Bielefeld-Senne
Teil A: Entwicklungsziele



Auszug: Landschaftsplan Bielefeld-Senne
Teil A: Legende

(1) ERHALTUNG einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach

zweigeschossig

Vorschlag für nicht überbaubare Grundstücksflächen als hinweisende Darstellung im Gestaltungsplan

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Vorschlag für anzupflanzende standortgerechte heimische Laubbäume

145 Flurstücksnummer

Übersicht über Flächen im Plangebiet:

ca. 0,480 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,213 ha öffentliche Verkehrsflächen
ca. 0,179 ha private Grünflächen
ca. 0,423 ha Fläche für die Landwirtschaft

ca. 1,295 ha Größe des Plangebietes

Übersicht über die Zahl der Wohnungseinheiten (WE):

ca. 7 WE geplant Teilplan A
ca. 11 WE geplant Teilplan B

ca. 18 WE gesamt