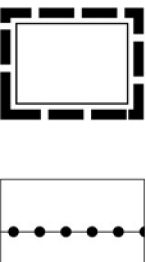
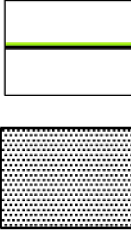
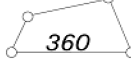
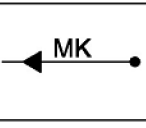
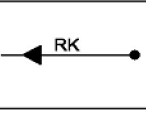


	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); § 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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zurwiderhandlungen 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
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	1.1 <u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs.2 BauNVO) - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	1.2 <u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs.6 BauNVO) i.V.m. § 1(9) BauNVO) - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs.2 Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
0,4	als Höchstmaß
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs.2 Nr.2, 17 und 20 BauNVO)
1,2	als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 20 Abs.1 BauNVO)
z.B. II	als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
2.4.1	<u>Traufhöhe - TH</u> als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
z.B. 6,50m	
2.4.2	<u>Firsthöhe - FH</u> als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
z.B. 11,00m	

	<u>Bezugspunkte</u> Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausplanung) Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Sparren Oberer Bezugspunkt Firsthöhe: oberster Abschluss der Dachhaut
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
o	offene Bauweise
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
4.1	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2	Stellplätze, Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. - als Garagen und Carports in der Abstandfläche mit einem Abstand von mind. 5,00m zur Erschließungsstraße und wenn - die ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) bestimmt sind.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2 WE	In dem gekennzeichneten Bereich wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Bei Bauvorhaben in 2. Reihe sind zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und privater Dritter zu sichern.
7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	7.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 7.2 Verkehrsflächen, öffentlich
8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
8.1	Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften Gemäß § 86(1) Nr. 4,5 BauO NRW
8.1.1	Vorgartenfläche Als Vorgartenfläche wird der Grundstückstreifen entlang aller festgesetzten Verkehrsflächen in einer Tiefe von mindestens 5,00 m festgesetzt. Bei einem geringeren Abstand zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweiligen vorderen Baugrenze gilt dieser. Die Vorgartenfläche ist zu begrünen. Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- dürfen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 50% der Vorgartenfläche befestigt werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
8.1.2	Einfriedungen <u>Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen</u> Im Bereich der Grundstückszufahrten sind in einer Tiefe von 3,00 m und 3,00 m neben der Grundstückszufahrt diese Einfriedungen aus Sichtschutzgründen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig.
8.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
8.2.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Geneigtes Dach, 35° - 45° es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer anderen Dachneigung oder mit einem Flachdach zulässig. Für die Dachflächen sind Dacheingrünungen zulässig. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Ziegel oder Ziegel mit glasartigem Überzug sind unzulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten Dachflächen zulässig.

	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen. Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt. Es müssen folgende Abstände eingehalten werden: <u>Zwischengebiete</u> - vom First(höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe. <u>Dachaufbauten</u> - vom Ortgang mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und - vom First(höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe. Dacheinschnitte - von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und - vom First(höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.
8.2.2	
9	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB
	Im Rahmen der Baumaßnahme sind die artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG einzuhalten. Hierzu sind die unten aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln: Die Beseitigung von Gehölen darf gem. der naturschutzrechtlichen Bestimmungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Leitungstrassen, hier - Mischwasserkanal, Bestand
	- Regenwasserkanal (Privat), Bestand

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
i. A.

Dieser(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Rat / Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
i. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10,12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 53 "Wohngebiet Dahlienweg"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 17.12.2009
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 28.12.09-28.01.2010
ENTWURFSBESCHLUSS 01.06.2010
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 23.07-23.08.2010
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.52

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

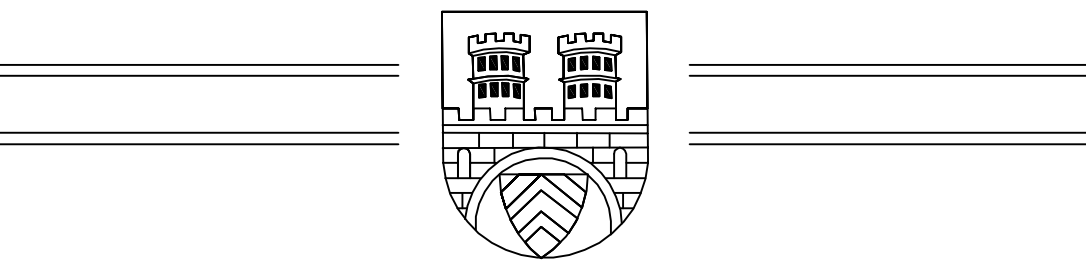
NUTZUNGSPLAN TEXTBLATT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: BEGRENZT DURCH DEN TULPENWEG UND DEM VEILCHENWEG IM NORDEN, SOWIE DEN KORNBLUMENWEG IM OSTEN UND DURCH DEN NELKENWEG IM SÜDEN

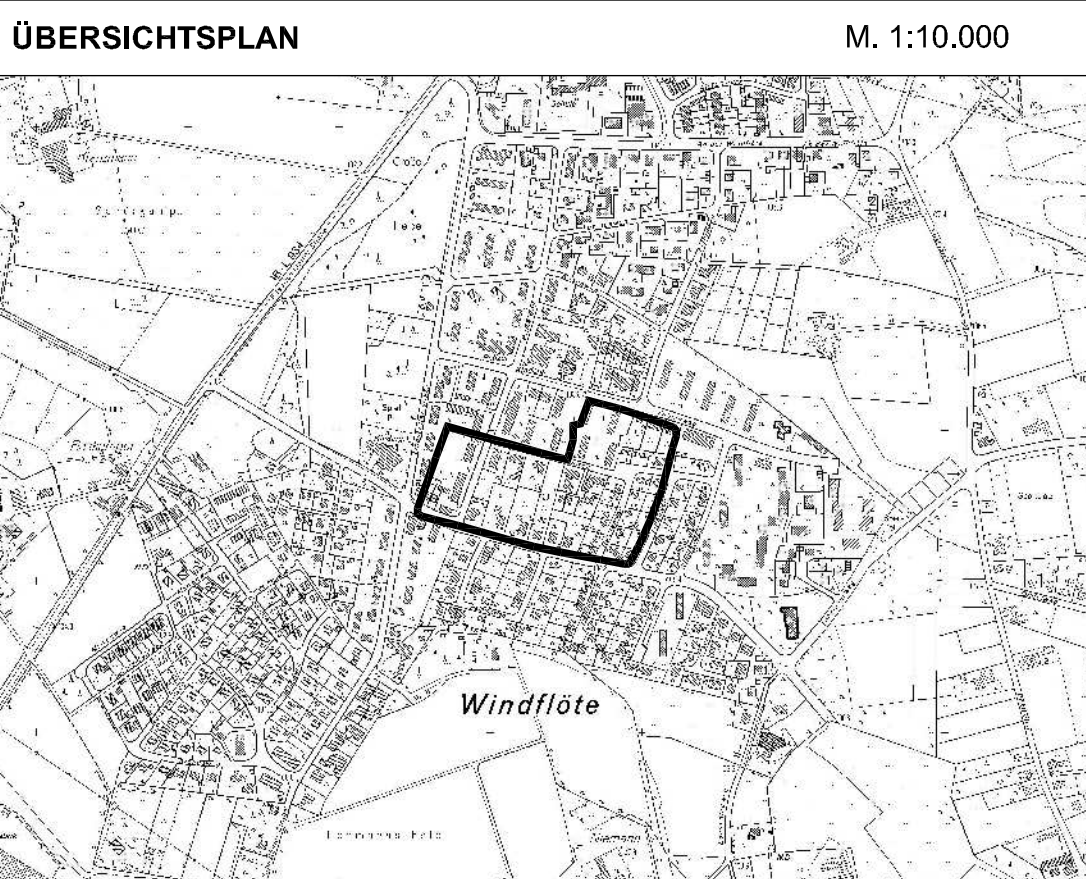
GEMARKUNG/ FLUR: SENNE/ FLUR 17
KARTENGRUNDLAGE: 31.08.2007



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK SENNE

ERSTAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 53 "WOHNGEBIET DAHLIENWEG"

SATZUNG



TEXTBLATT