

Stadtbezirk Senne

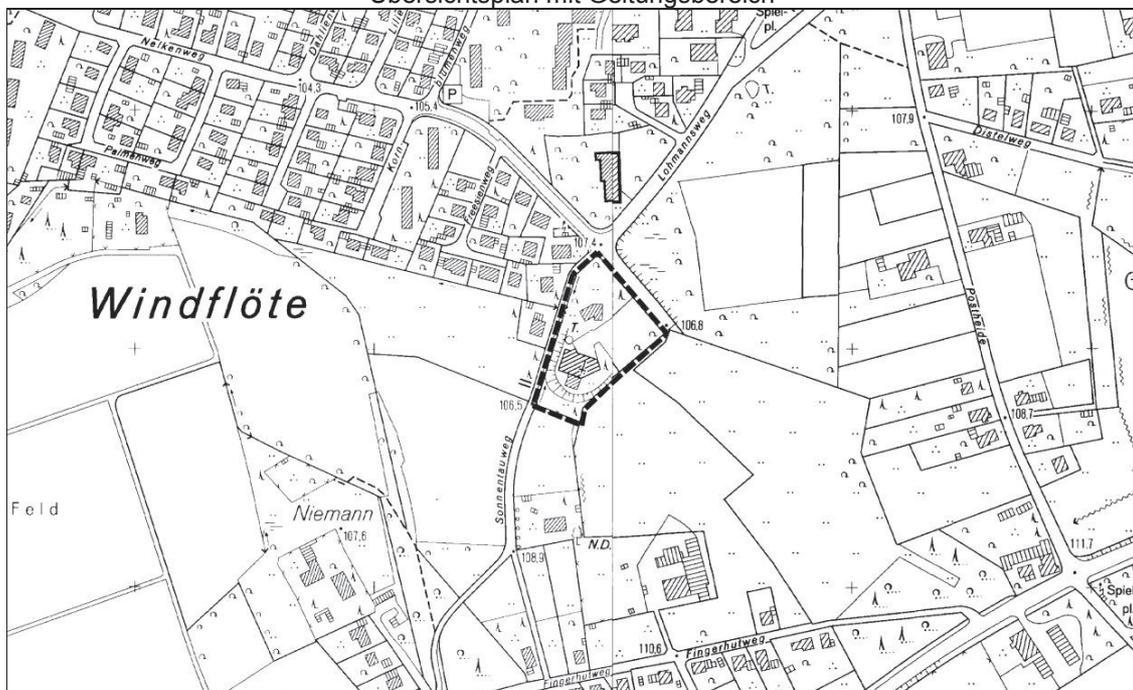
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60

„Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“

Übersichtsplan, Bestandsplan, Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Vorentwurf
Dezember 2018

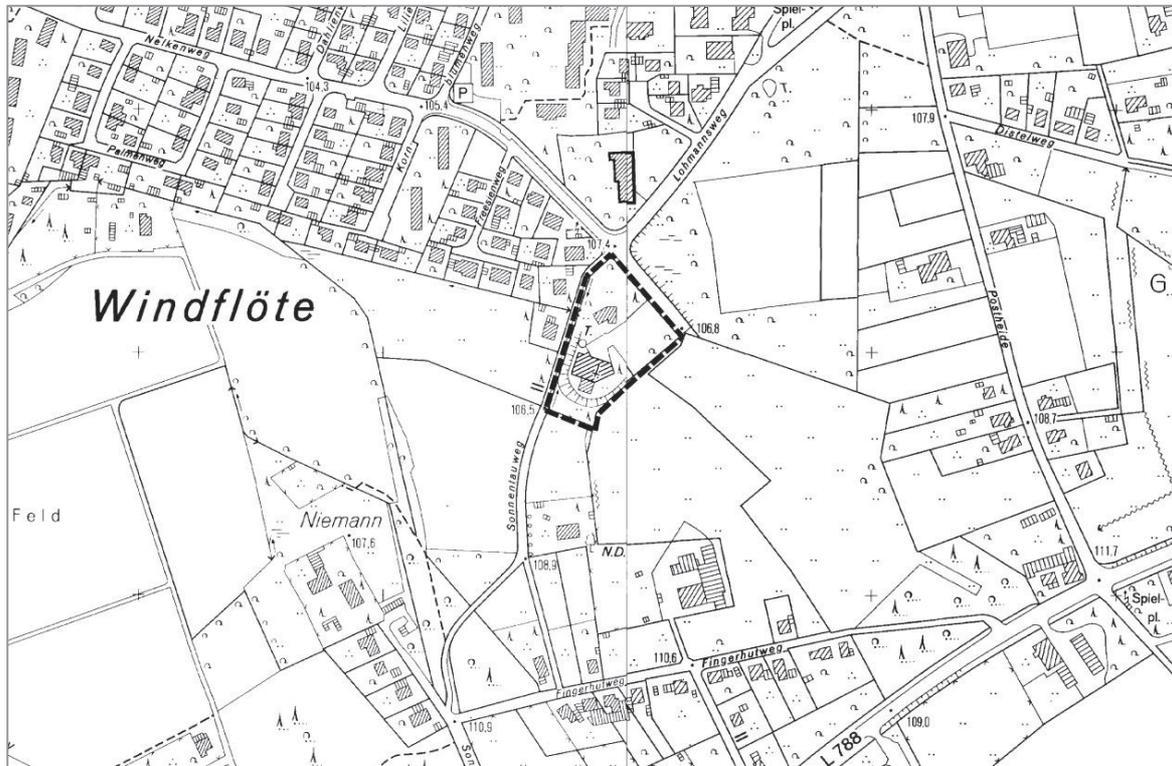
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

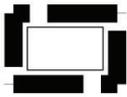
**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Übersichtsplan (ohne Maßstab)**



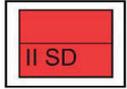
**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Bestandsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)**



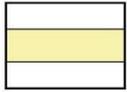
Bestandsplan - Legende



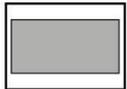
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Bestehendes Gebäude,
Geschossigkeit und Dachform



Zuwegung



Stellplätze



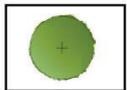
Private Grundstücksfläche / Garten



Öffentliche Grundstücksfläche



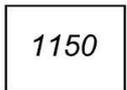
Gehölze



Baum



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

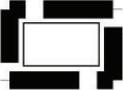
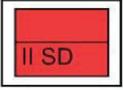
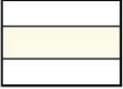
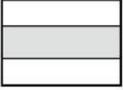
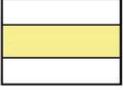
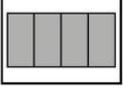
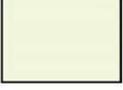
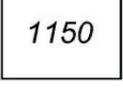


Graben

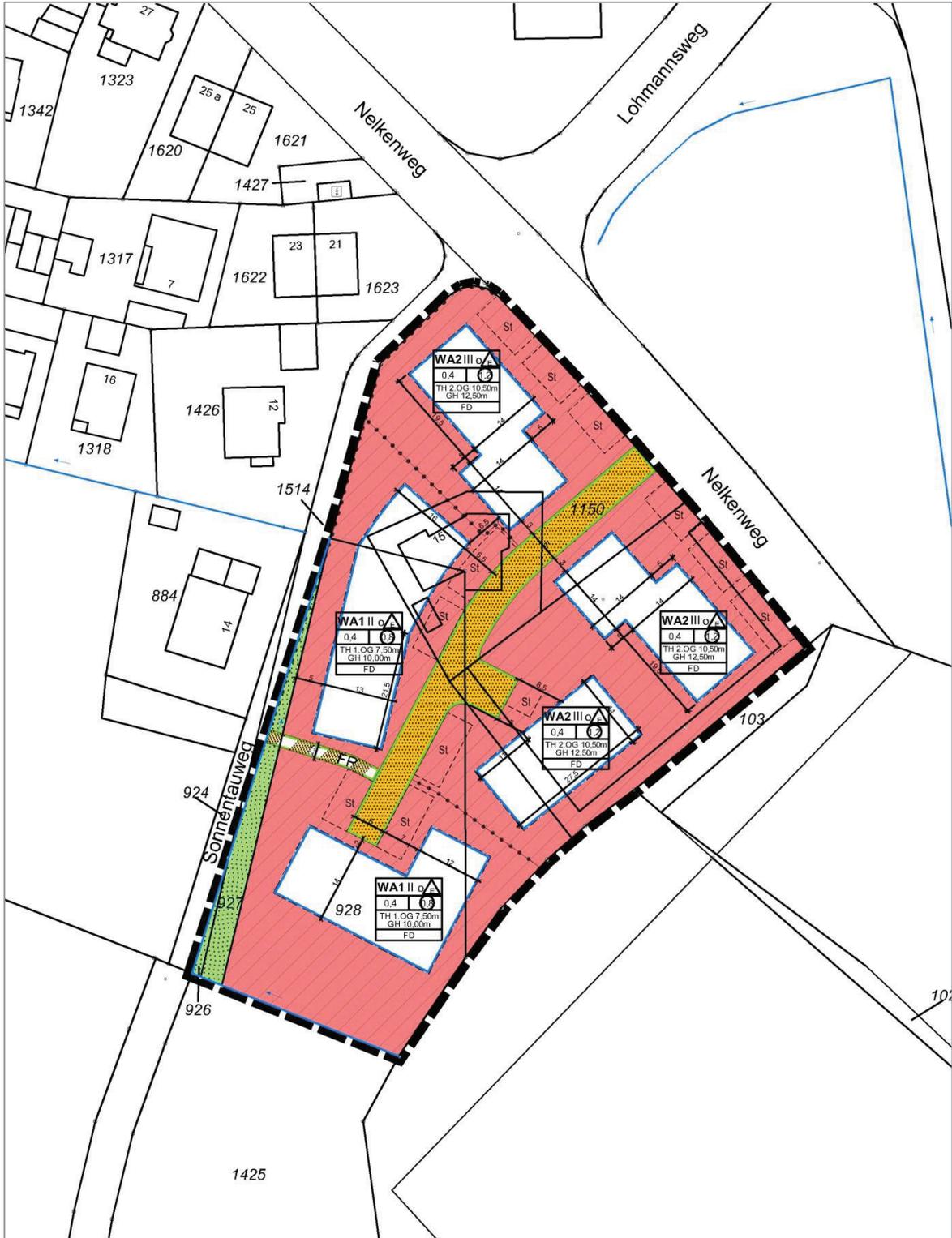
**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Gestaltungsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)**

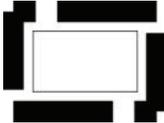
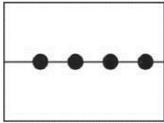


Gestaltungsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude, Geschossigkeit und Dachform
	Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschoss + Staffelgeschoss
	Private Zuwegung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Fuß- und Radweg
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche / Garten
	Private Grundstücksfläche / Quartiersplatz
	Öffentliche Grundstücksfläche
	Baum
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Graben

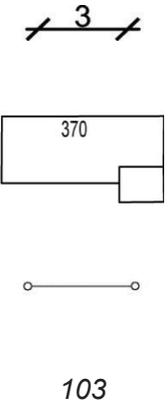
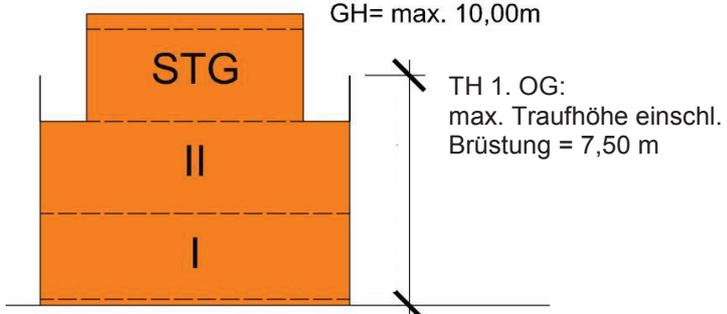
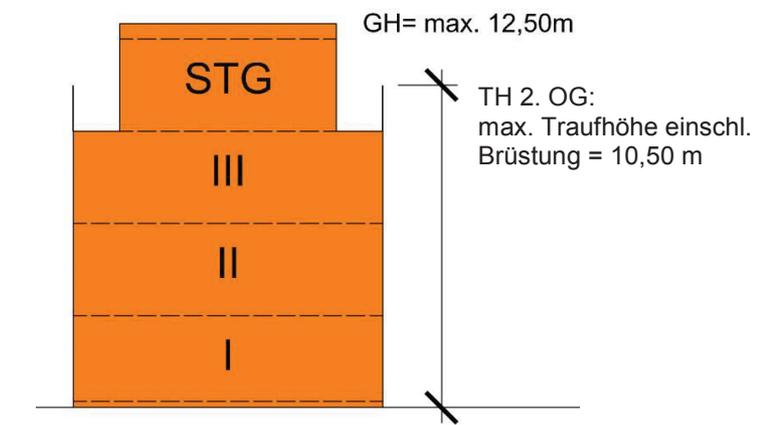
**Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/
Nelkenweg“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Nutzungsplan (Maßstab 1:1.000 im Format DIN A4)**



	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude; - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Unzulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes; - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; - Anlagen für Verwaltungen; - Gartenbaubetriebe; - Tankstellen.

<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl nicht entgegsteht.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis max. 1,60 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der Wandfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen.</p> <p>Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte.</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Garagen und Carports müssen zu festgesetzten Fuß- und Radwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Anlage von vollständig unter der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgaragen an jeder Baugrenze um bis zu 3,00 m zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>

<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffern 11 BauGB</p>
   <p>FR</p>  	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p> <p>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
<p>6</p>	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Grünflächen (öffentlich)</p>
<p>7</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>FD</p>	<p>7.1 Dachform</p> <p>Flachdach Die Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Flachdach zu errichten. Untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p>

<p>8</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>
<p>9</p>	<p>Systemschnitte</p>
<p><u>Trauf- und Gebäudehöhe bei II Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss</u></p>  <p><u>Trauf- und Gebäudehöhe bei III Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss</u></p> 	

10	Sonstige Hinweise
	<p><u>Artenschutz</u> In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen:</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>