

**Bebauungsplan Nr.
I/St 39**

Textliche Festsetzungen

Bielefeld

Bauamt

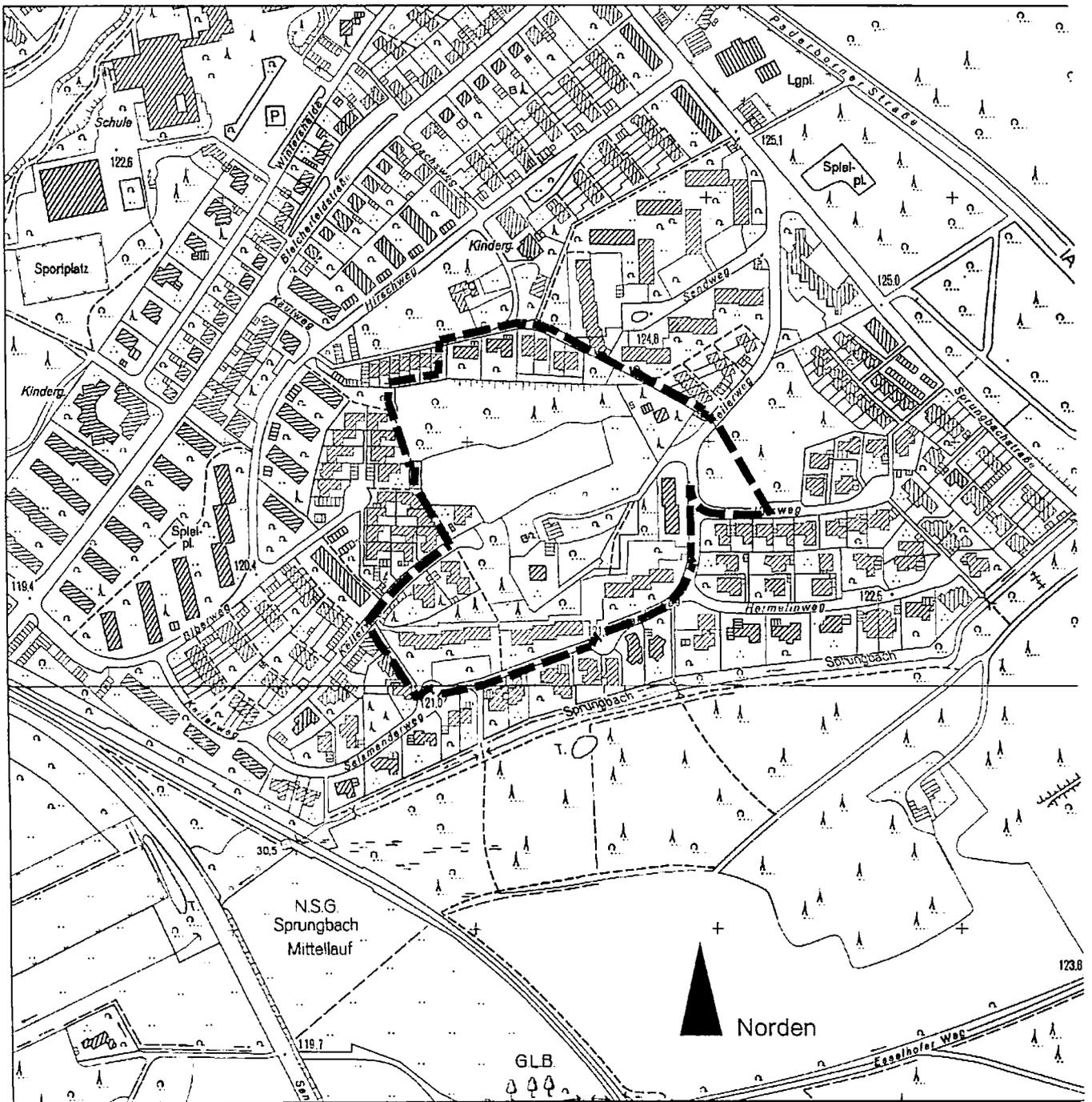
Bebauungsplan Nr. I/St 39 „Keilerweg“

- Stadtbezirk Sennestadt -

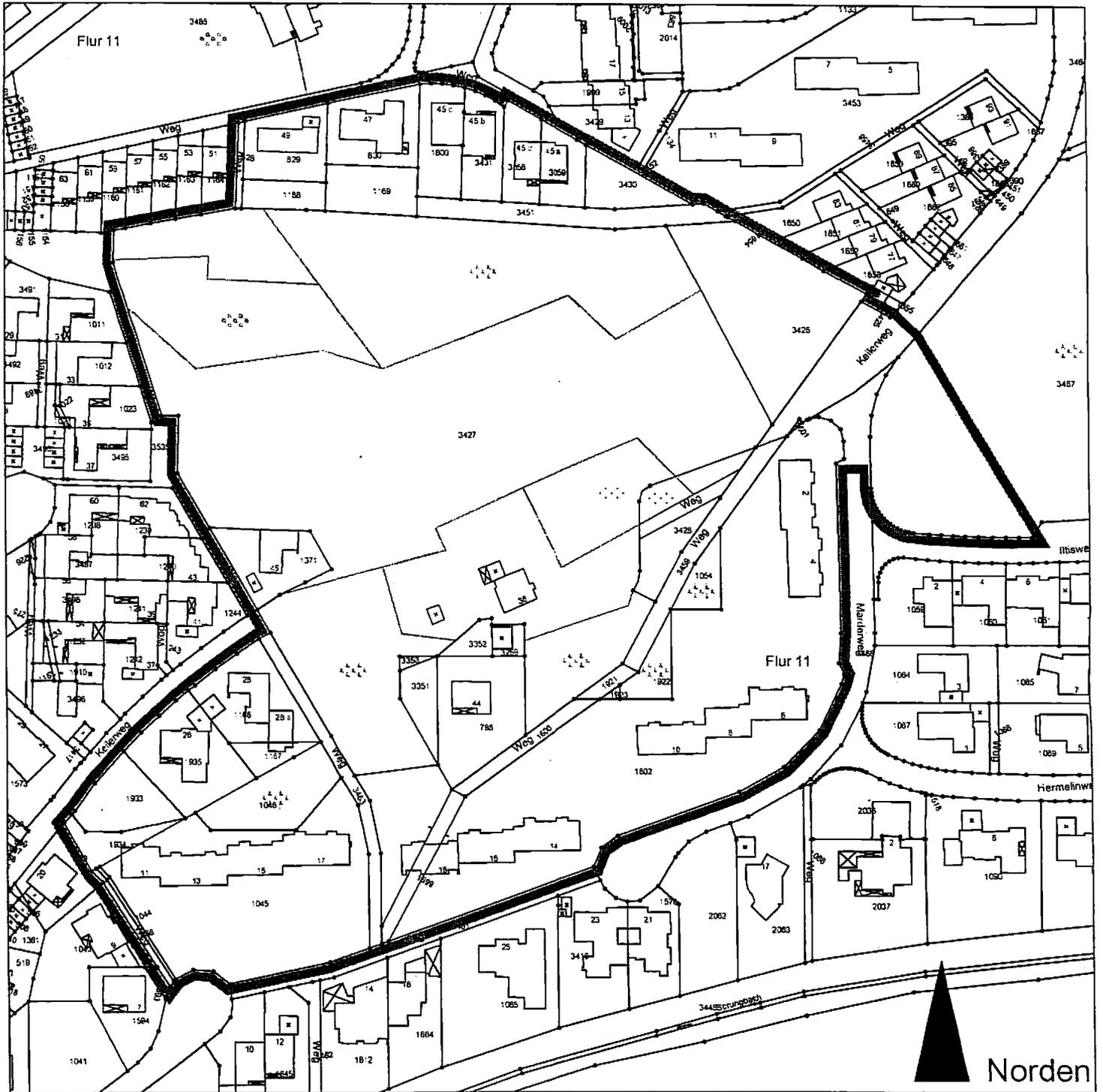
in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 16.12.2004

Bekanntmachung: 17.01.2005

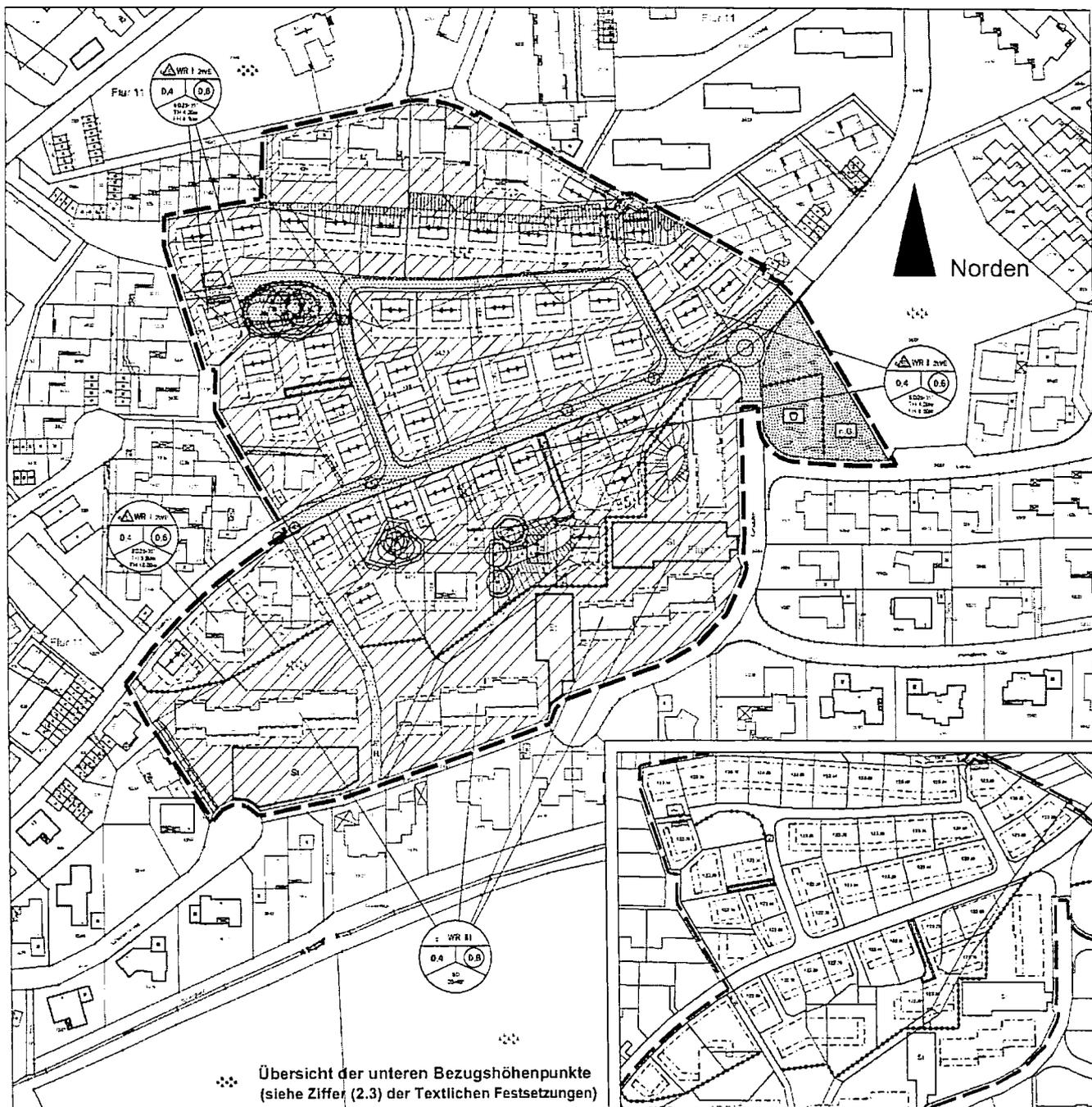
1. Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)



2. Abgrenzungsplan (Maßstab 1:2.000)



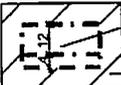
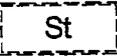
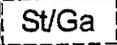
3. Nutzungsplan (o. Maßstab)

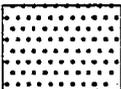
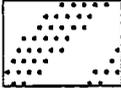
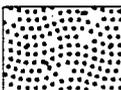
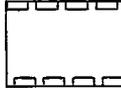


4. Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

B.	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);</p> <p>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);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766);</p> <p>Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2004 (GV NRW S. 96).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 -14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/St 39 "Keilerweg" ist am 09.12.2003 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gemäß § 244 (2) BauGB).</p>
C.	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen
(0)	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 2.4 "Sprungbach" in seinem südlichen Teilbereich und Nr. I / St 2.7 "Marderweg" in seinem nördlichen Teilbereich werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 39 "Keilerweg" aufgehoben und durch diese ersetzt. Die Bebauungspläne Nr. I / St 2.4 "Sprungbach" und Nr. I / St 2.7 "Marderweg" in seinen jeweils verbleibenden Teilbereichen / Geltungsbereichen bleiben als selbständige Bebauungspläne erhalten.</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -</p>

(1)	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; text-align: center; width: 40px; height: 40px; margin-bottom: 5px;"> WR </div>	<p>REINES WOHNGEBIET WR gemäß § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 3 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO. <p>(Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer (3), (4), (9) und (10) der textlichen Festsetzungen)</p>
(2)	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>(2.1)</p> <p>z.B. 0.4</p> <p>z.B. 0.6</p> <p>(2.2)</p> <p>z.B. I</p> <p>(2.3)</p> <p>z.B. TH4,20m</p> <p>z.B. FH8,50m</p>	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><u>Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ</u> gemäß §§ 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>ein Vollgeschoss als Höchstmaß</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern über NN</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NN</p> <p>Der untere Bezugshöhenpunkt ist die eingetragene NN-Höhe in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes (siehe Übersicht der unteren Bezugshöhenpunkte auf dem Nutzungsplan). Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen.</p> <p>Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut; der Firstpunkt wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Für die vor Satzungsbeschluss vorhandenen Gebäude - Marderweg 2, 4, 6, 8 10, 14, 16, 18; Salamanderweg 11, 13, 15; Keilerweg 26, 28, 28a, 44; Hirschweg 45a, 45b, 45c, 45d, 47, 49 - gilt die tatsächlich vorhandene Geländehöhe.</p>

(3)	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>z.B. o z.B. g z.B. </p> <p>-----</p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p><u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO</p> <p>Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer (2.1) nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Hauptbaukörper sind nur in den 12,0 m tiefen überbaubaren Flächen zulässig. In den zusätzlichen 4,0 m tiefen überbaubaren Flächen sind im Erdgeschoss untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Erker, Garagen, Carports usw. zulässig.</p> <p>maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Hauptfistrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach; die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.</p>
(4)	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p>
<p></p> <p></p>	<p><u>Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten</u> gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO</p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, auf den besonders dafür festgesetzten Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> bei der Errichtung auf Grundstücksteilflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Festsetzung unter Ziffer (10.1) - Vorgartenflächen - dieser textlichen Festsetzung beachtet werden, sie zwischen der Nachbargrenze und seitlicher Baugrenze errichtet werden, sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden, sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind. <p>Die Garageneinfahrten müssen den Abstand von 5,00 m zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieses gilt auch auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen.</p> <p>zulässig sind nur Stellplätze</p> <p>zulässig sind Stellplätze, Garagen und Carports</p>

(5)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	Die Zahl der Wohnungen wird in den mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzten WR-Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.
(6)	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
    FR	<p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p><u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p>Verkehrsgrünfläche <u>Anmerkung:</u> Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen gilt nur als Hinweis.</p> <p><u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p>Fuß- und Radweg</p>
(7)	Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
  	<p><u>Öffentliche Grünflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche</p>
(8)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB
 GFL	<p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p> <p>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG)</p> <p>Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den vorhandenen Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.</p>

Garagen und Carports

Garagen/Carports sind vorgeschrieben mit Flachdach (0 - 5°) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers. Garagen und Carports, die an die öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege) grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mind. 1,00 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

Vorgartenflächen

Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze gelegene mindestens 3,00 m breite Grundstückstreifen ist als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Für Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW), Garagenvorplätze und Zufahrten ist die Befestigung der Vorgartenfläche zulässig (siehe auch Ziffer (4) der textlichen Festsetzung).

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen:

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

An den für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m dürfen Einfriedungen als geschnittene Heckenpflanzung, Holzlatten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

(10.2) Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 a LWG

Beseitigung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zum Schutz des Grundwasservorkommens:

- Keller sind bei Auftreten von Schicht- und/oder schwebendem Grundwasser nur in wasserdichter Bauweise (weiße Wanne, WU-Beton) vorzusehen.

D.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 81

Flurstücksnummer

z.B. 4

Maßzahl in Meter

z.B. 123,00

Maßzahl in Meter über NN



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Vorhandene Böschung



Vorhandener Baum

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.