

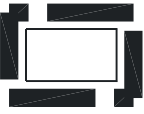
Anlage

C	Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“ • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Satzung
----------	---

Angabe der Rechtsgrundlagen

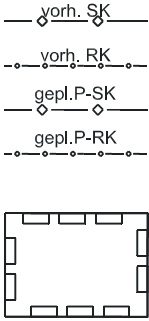
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986); Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (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. 666), 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 Bestandteile des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen 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 und Hinweise

0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<u>Allgemeine Wohngebiete</u> WA gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO. (Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer (4) und (8) der textlichen Festsetzungen)

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4  0,8 II TH4,20m FH10,00m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 2.2 Geschossflächenzahl - GFZ gem. § 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Verkehrsflächen), gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht. Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücksgrenzen und als Ausnahme auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den seitlichen und hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Am Wiesenhof", "Dalbker Allee" und "Am Schlingvenn". Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn a) sie als Garagen und Carports in den seitlichen und hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenbegrenzungslinie, jedoch nur mit einem Abstand von mindestens 1,00 m für eine Begrünung und einer maximalen Länge von 9,00 m (siehe auch Festsetzungen unter Ziffer (8) sowie in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücksgrenzen errichtet werden, b) sie auf Grundstücksteilflächen zwischen den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Verkehrsflächen) und vorderer Baugrenze errichtet werden, c) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden, d) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze - von der maßgeblichen Erschließungsseite aus gesehen - für Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen / Carports um maximal 3,00 m ist zulässig. Die Garageneinfahrten müssen den Abstand von 5,00 m zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Verkehrsflächen) einhalten.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus) auf zwei Wohnungen beschränkt.
6	Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Hinweis: Die rechtliche und tatsächliche Zugangsmöglichkeit zu den betreffenden Straßen im Sinne der straßenreinigungsrechtlichen Erschließung bleibt erhalten.

7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
 GFL	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter privater Schmutzwasserkanal geplanter privater Regenwasserkanal <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB 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, Deutsche Telekom AG) Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen. <u>Anmerkung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig der Entwässerungskanäle keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
8.1	Einfriedungen <u>Einfriedungen an Verkehrsflächen</u> An den östlichen für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Verkehrsflächen) sowie zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Am Wiesenhof", "Dalbker Allee" und "Am Schlingvenn" sind Einfriedungen nur als Hecken oder/und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. 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 0,70 m zulässig. <u>Einfriedungen in besonderen Fällen</u> Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (private Verkehrsflächen) sind jegliche Tore und Absperrungen von Garageneinfahrten 5,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen liegen, sind ausgeschlossen.

8.2 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-**

8.2.1 **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

SD Satteldach, 35 - 48°

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit FD zulässig.

Für die Dachflächen sind Dacheingrünungen zulässig.
Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

8.2.2 **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.

Es müssen folgende Abstände eingehalten werden:

Zwerchgiebel

- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.

Dachgauben

- 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.

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

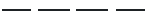
8.3 **Garagen und Carports**

Garagen und Carports, die mit ihrer Längs- oder Rückseite an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 1,00 m) für eine Begrünung zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Das Pflanzgebot bezieht sich nur auf den Bereich der Garagenwand/Carport und nicht auf den sog. Garagenvorplatz (5,00 m). Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

Sonstige Hinweise

	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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.
--	--

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1277	Flurstücksnummer
	Vorschlag Grundstückseinteilung