

Bebauungsplan

Nr. II/1/12.00

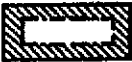
„Am Brodhagen, Drögestraße, Lauestraße,
Albert-Schweitzer-Straße, Gustav-Freytag-
Straße, Eichendorffstraße“

Mitte und Schildesche

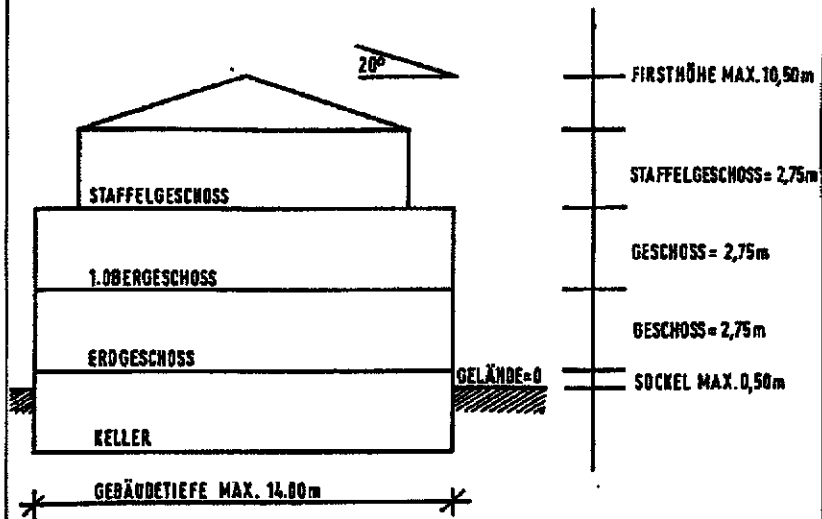
Satzung

Text

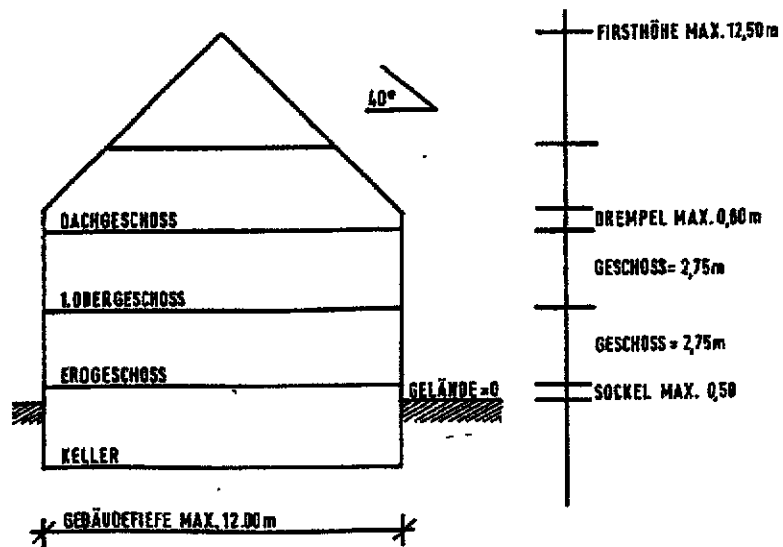
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), 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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) <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. Zuwendungen 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	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WR  WA WA₁	1.1	<u>Reine Wohngebiete</u> gemäß § 3 BauNVO Es gilt § 3 (1 - 4) BauNVO.
	1.2	<u>Allgemeine Wohngebiete</u> gemäß § 4 BauNVO
		Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 5 sind nach § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO ausgeschlossen
		Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) 4 BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Punkthaus mit einer Gebäudetiefe von 14,00 m und einem Zeltdach mit 20° Dachneigung

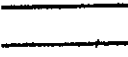


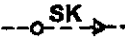
Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Gebäude mit einer max. Gebäudetiefe von 12,00 m und einem Satteldach mit 40° Dachneigung

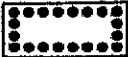
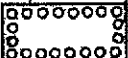


3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO ----- Baugrenze 3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirsrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach  - parallel zu den Baugrenzen - diagonal zu den Baugrenzen
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	<u>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO

ST GA TG CP	<u>Zweckbestimmung</u> - Stellplätze - Garagen - Tiefgarage - Carport Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig Ausnahmsweise können Stellplätze, Carports und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit den zulässigen Hauptbaukörpern errichtet werden <u>Hinweis</u> Festsetzungen zu Stellplätzen im Vorgartenbereich siehe unter Ziff 11.1.1 „Vorgärten“. <u>Empfehlung</u> Für nebeneinanderliegende Carports und Garagen sind möglichst gemeinsame Zufahrten anzulegen <u>Hinweis</u> Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen von Tiefgaragen siehe Ziff. 11.1.2. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf bestimmt.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB
2 WE	<u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u> In dem entsprechend gekennzeichneten Gebiet sind je Gebäude (Hauseinheit) höchstens 2 Wohneinheiten zulässig

6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
  BW F+R F+R 1  	6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 6.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> <u>- öffentlich -</u> 6.3 <u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> <u>- öffentlich -</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Für Anlieger befahrbarer Wohnweg Fuß- und Radweg Der Fuß- und Radweg ist für die Nutzungsberechtigten des Grundstückes Albert-Schweitzer-Straße 46 befahrbar. Parkplatz 6.4 <u>Verkehrsfläche</u> <u>- privat -</u> <u>Hinweis:</u> Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Ziff. 7.3.
7	Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
	7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB

     	<u>Zweckbestimmung:</u> Gas-Reglerstation Elektrizität - Trafo 7.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB <u>Hinweis:</u> vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Regenwasserkanal vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung 7.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB Die private Verkehrsfläche (Ziffer 6.4) wird als mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (wie Stadtwerke Bielefeld GmbH, Telekom) sowie Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
 	<u>Öffentliche Grünfläche</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Grünzug mit Fuß- und Radweg

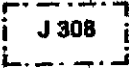
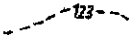
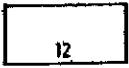
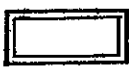
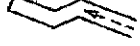
 	Spielfeld Ballspielplatz
9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25 a und b sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
   	9.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB</u> Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen standortgerechten Gehölze und Pflanzen zu erhalten und zu ergänzen. 9.2 <u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB</u> Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. 9.3 <u>Anzupflanzender bzw. zu erhaltender Einzelbaum gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB</u> anzupflanzender heimischer Laubbaum zu erhaltender Baum

10	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	10.1 <u>Schutz vor unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltassen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen. 10.2 <u>Grundwassermessstellen</u> <u>Hinweis:</u> Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind im Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld einzuholen. Die mit „entfällt“ gekennzeichnete Grundwassermessstelle 45/2 wird zugunsten der Bebauung verlegt. 10.3 <u>Verkehrslärm</u> In Gebäuden entlang der Schloßhofstraße und der Drögestraße ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten der Einbau von Schallschutzfenstern einschl. schallgedämmter Lüftungsanlagen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe 1987, vorzusehen, so dass der Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird.
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
	11.1. <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 30 cbm Rauminhalt und über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche unzulässig.

	11.1.1 <u>Vorgärten</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Gebäudefronten als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich). Dies gilt analog auch für private Verkehrsflächen. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,00 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Insgesamt darf nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Für notwendige Wegeflächen zur inneren Erschließung der Baugrundstücke sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden. 11.1.2 <u>Rückwärtige Grundstücksflächen</u> Tiefgaragen, die im Bereich der nicht überbaubaren Flächen liegen, sind mit mind. 0,80 m Erdrich zu überdecken und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten. 11.1.3 <u>Einfriedungen im Vorgartenbereich</u> Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb der Vorgartentiefe Hecken und bepflanzte Zäune bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,80 m zulässig. 11.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</u> 11.2.1 <u>Dachform, Dachneigungen und Dacheindeckung</u> SD 35° - 40° Satteldach mit symmetrischer Dachform Neigung z. B. 35° - 40° ZD 15° - 20° Zeltdach, Neigung 15° - 20° Zusammenhängende Gebäudestrukturen sind mit gleicher Neigung zu errichten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
--	---

	11 2 2 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> Bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° sind Dachaufbauten oder -einschnitte unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt 11 3 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -</u> 11.3.1 <u>Sockelhöhe</u> Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max 0,50 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. 11 3.2 <u>Drempelhöhe</u> Die Drempelhöhe darf an der traufseitigen Außenwandfläche max 0,80 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut. Großere Drempelhöhen sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen dieser Rucksprung max. 1/3 der Gebäudelänge in Firstrichtung beträgt. 11 3 3 <u>Gebäudetiefe</u> Die Tiefe der Hauptbaukörper darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen Bei den Gebäuden mit Zeltdach kann eine Gebäudetiefe von max. 14,00 m zugelassen werden. 11.3 4 <u>Gebäudelänge</u> Im WA₁-Gebiet darf die Länge der Hauptbaukörper 20,00 m nicht überschreiten
--	---

	11.3.5 <u>Material, Farb- und Formgebung</u> Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung in bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Glänzende Materialien sowie knallige Farben, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig. 11.3.6 <u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen. Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen. In den reinen Wohngebieten ist max. 1 unbeleuchtetes Hinweisschild je Stätte der Leistung zulässig. Es ist flach auf der Gebäudewand innerhalb der Erdgeschosszone anzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren. Seine Größe darf max. 0,50 m² betragen. In den allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 1,20 m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen. Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte und freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig.
12	Sonstige Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB
	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmale in der Stadt Bielefeld</u> <u>Hinweis:</u> Wenn bei Arbeiten 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Umgrenzung der Flächen von Altdeponien mit der jeweiligen Bezeichnung (ohne Lagegenauigkeit)
	Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null
	Vorhandener, nicht eingemessener Baum
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	vorhandener, offener Bachlauf
	<u>Nutzungsplan</u> Grenze benachbarter Bebauungspläne
	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
	<u>Gestaltungsplan</u> <u>Vorschläge für:</u> Bebauung mit geneigtem Dach
	Bebauung mit Flachdach
	geplanter, offener Bachverlauf
	anzupflanzender Baum
	Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. in Gehweg, Fahrbahn
	Gestaltung der öffentlichen Grünflächen z. B. durch Bäume, Wege, Bachlauf
	Stellplatzanlage