

**Bebauungsplan
Nr. II/1/52.00**

**„Jakob-Kaiser-Straße /
Jochen-Klepper-Straße“**

Satzung

- Textliche Festsetzungen -

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

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 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

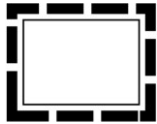
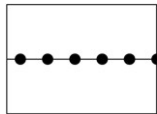
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

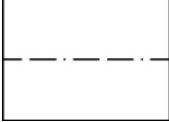
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

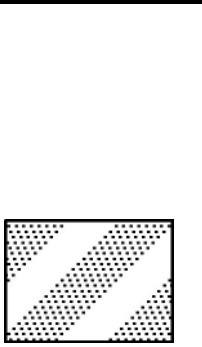
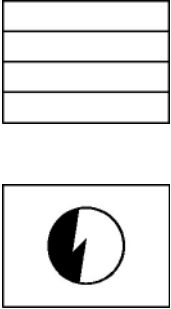
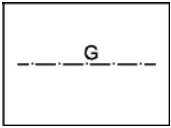
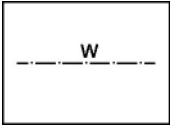
Anmerkung

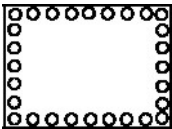
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

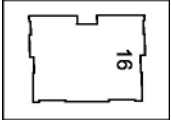
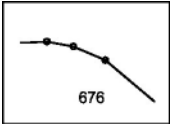
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich dies nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
0,4  II	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4 Im Bereich des Eckgrundstückes Jakob-Kaiser-Straße / Jochen-Klepper-Straße (Flurstück 1189) ist die Überschreitung der festgesetzten Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,5 gemäß § 17 (2) BauNVO als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulässig. 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,7 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II

GH max. 7,00 m	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 (1) BauNVO Maximal zulässige Gebäudehöhe „GH“, z. B. 7,00m. Als Gebäudehöhe "GH" gilt das Maß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie zwischen den aufsteigenden Wandflächen und der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Gefälle im Gelände darf die maximale Gebäudehöhe GH an keiner Stelle der bergseitigen Fassade überschritten werden.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
O 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
 GA GSt	<u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> Gemäß §§ 12 und 21a BauNVO Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen gemäß §§ 12 und 21a BauNVO <u>Zweckbestimmung:</u> Innerhalb der mit 'Ga' gekennzeichneten Flächen sind Garagen zulässig. Innerhalb der mit 'GSt' gekennzeichneten Flächen sind nicht überdachte Stellplätze zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig.

5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 BW F+R	5.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 5.2 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - öffentlich - <u>Zweckbestimmung:</u> Befahrbarer Wohnweg Fuß- und Radweg
6	Flächen für die Versorgung, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
  	6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität (Trafostation) 6.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB <u>Hinweis:</u> Schmutzwasserkanäle (SK) vorhanden, mit Fließrichtung Regenwasserkanäle (RK) vorhanden, mit Fließrichtung vorhandene Gas-Leitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH vorhandene Wasser-Leitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH

	7.3 <u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 a BauGB In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges ist eine Anpflanzung in Form einer geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen (z. B. Hainbuche) anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. 7.4 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die zur Zeit der Planaufstellung bestehende Grünkulisse zu erhalten und ggf. durch gleichartige Bepflanzungen zu ersetzen. Es ist ein möglichst freier Wuchs der Gehölze zu gewährleisten. Soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, ist eine angemessene Reduzierung der Wuchshöhe bzw. der seitlichen Ausdehnung vorzunehmen.
8	Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	8.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen Kanältrassen und Versorgungsleitungen keine tief wurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. 8.2 <u>Verkehrslärm</u> Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA-Gebiet unmittelbar an der Jakob-Kaiser-Straße und Kurt-Schumacher-Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
FD 0-5°	9.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zugewegungen und Zufahrten, sowie Stellplätzen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 9.2 <u>Gestaltung der Fassaden</u> Die Fassadenfronten sind klar zu gliedern. Die Farbgestaltung der Gebäude ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes harmonisch abzustimmen. Krasse Farbabweichungen, die im starken Kontrast zur Umgebungsbebauung stehen, sind unzulässig. 9.3 <u>Äußere Gestaltung der Dächer</u> Es sind nur Flachdächer zulässig. Dachneigung 0 bis 5°

	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 	vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer