

Bebauungsplan

Nr. II/2/19.02

„Erdsiek“

Schildesche

Satzung

Text

Neuaufstellung

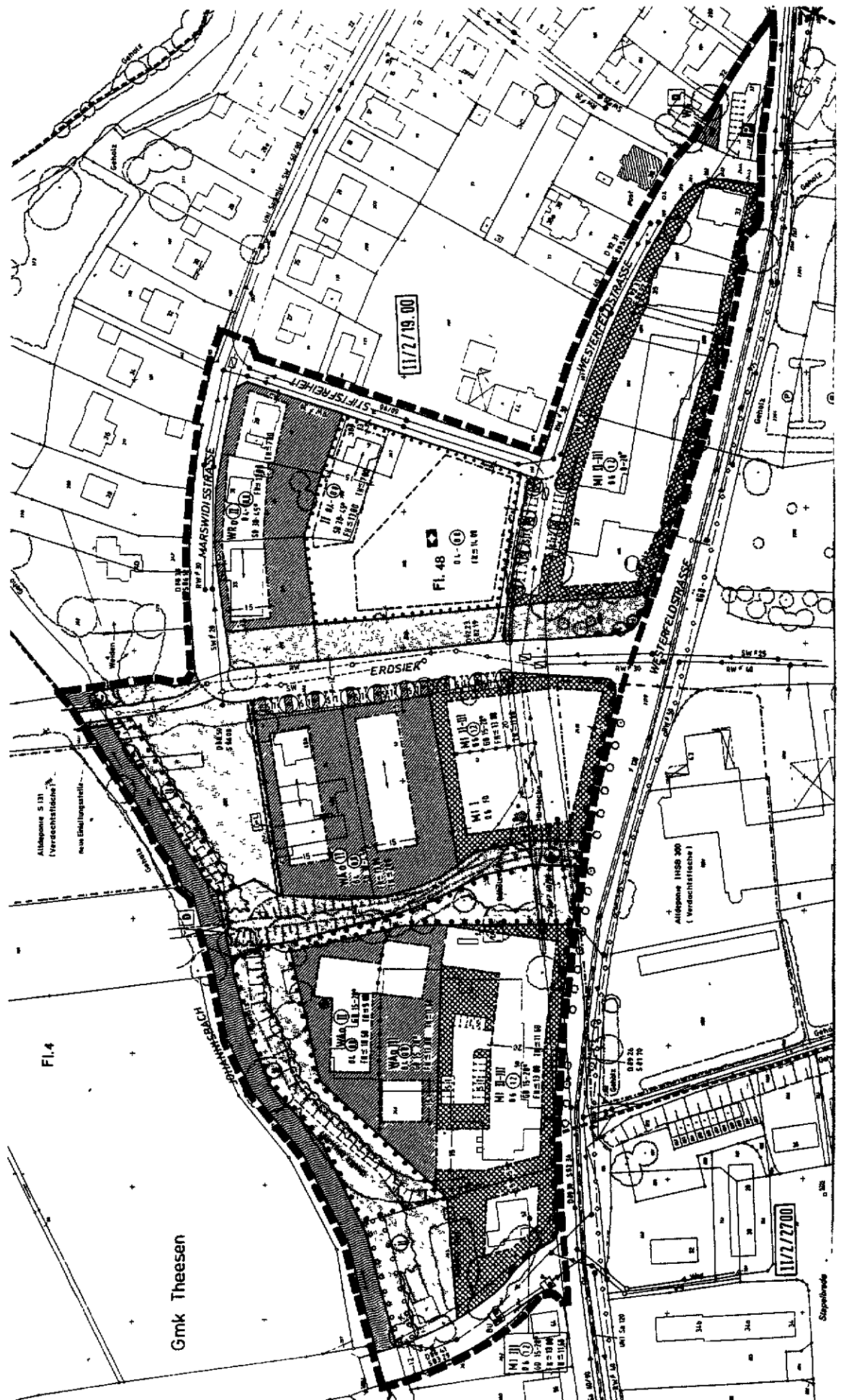
Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“

Bebauungsplan

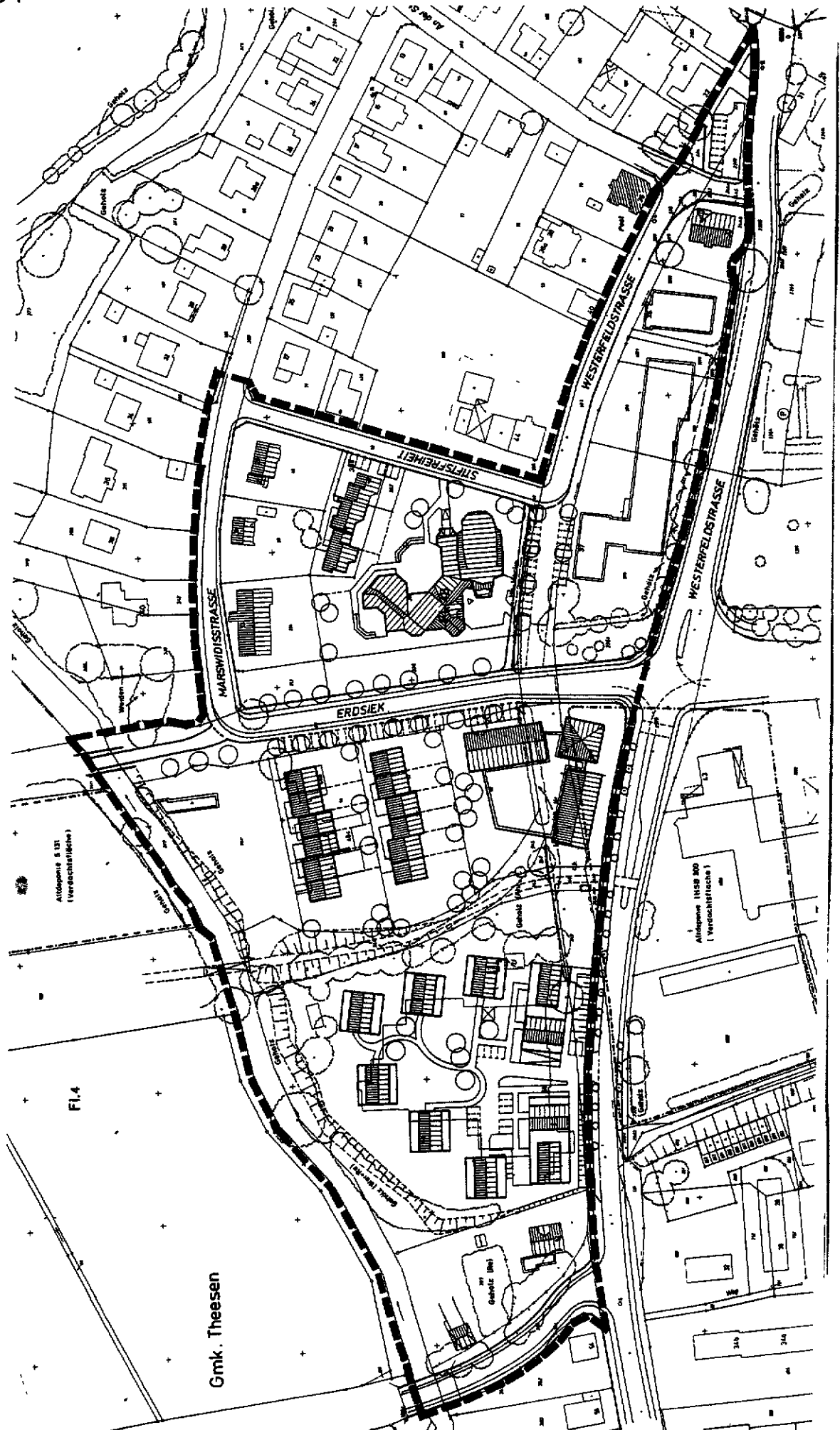
Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenklärungen und Hinweise**

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



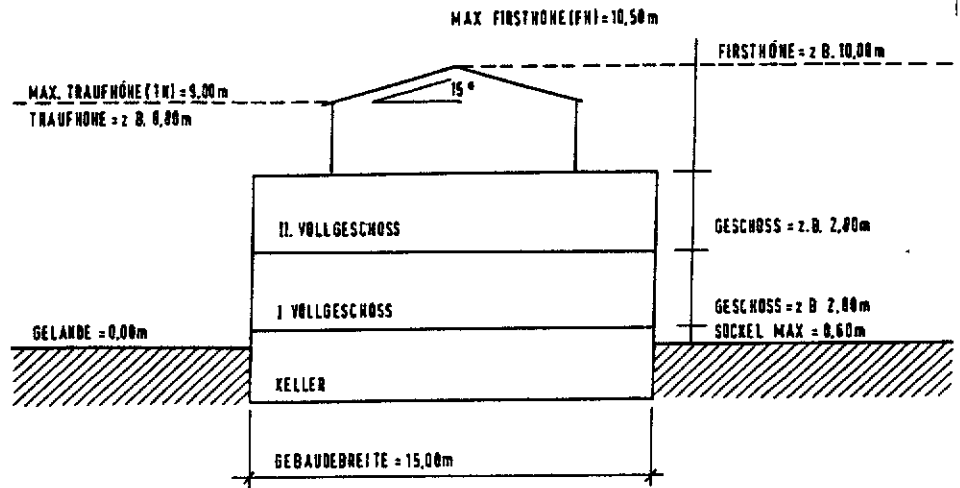
Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“
Gestaltungsplan



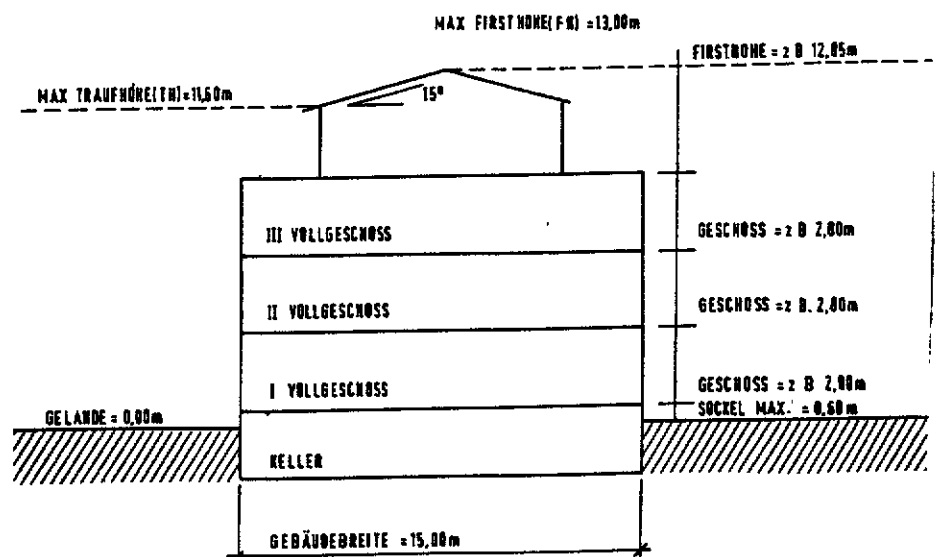
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW 1995 S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV. NW. S. 687); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW S. 458). <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. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		<u>Abgrenzungen</u>
 	0.1 0.2	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich dieses nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -
1		<u>Art der baulichen Nutzung</u> gemäß § 9 (1) und (3) BauGB
 WR  WA  MI	1.1 1.2 1.3	<u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO Es gilt § 3 (1 - 4) BauNVO <u>Allgemeine Wohngebiete</u> gemäß § 4 BauNVO Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig. <u>Mischgebiete</u> gemäß § 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nrn. 7 u. 8 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Innerhalb der Mischgebiete ist Wohnen nach § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoß unzulässig.

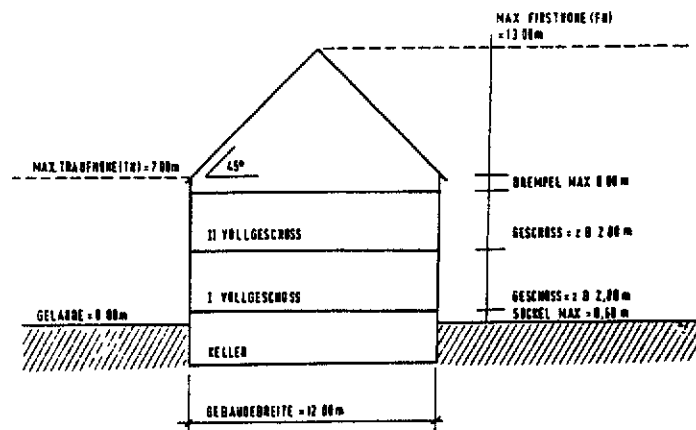
Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Punkthaus mit einer Gebäudetiefe von 15,00 m

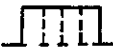


Beispielhafter Systemschnitt durch ein dreigeschossiges Punkthaus mit einer Gebäudetiefe von 15,00 m

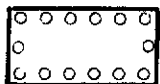
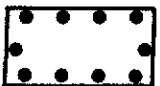


Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Gebäude mit 45 ° Dachneigung und einer Gebäudetiefe von 12,00 m



3		<u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0 ----- ↔	3.1 3.2 3.3	<u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfistrichtung für Gebäude mit ge- neigtem Dach - parallel zu den Baugrenzen
4		<u>Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemein- schaftsanlagen</u> gemäß §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
 ST	4.1	<u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Zweckbestimmung: Stellplätze Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie inner- halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze, Carports und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig. Die Festset- zungen unter Ziffer 11.1.1 „Vorgärten“ sind hierbei einzuhalten.

5		<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u> gemäß § 9 (1) 5 BauGB
 		<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u> Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6		<u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB
   F + R P 	6.1 6.2 6.3	<u>Straßenbegrenzungslinie</u> <i>Hinweis:</i> Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab. <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - Öffentlich - <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - Öffentlich - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Parkplatz Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7		<u>Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1), 12, 13 und 21 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51 a (3) LWG
	7.1	<u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB

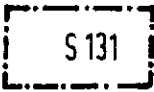
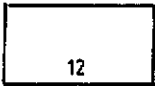
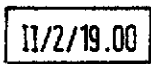
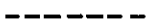
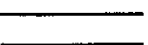
		Geländeveränderungen durch Bodenauf- und -abtrag sowie das Errichten von Nebenbauten, Flächenversiegelung und andere als gärtnerische Nutzung sind unzulässig.										
9		<u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung</u> gemäß § 9 (1) 25 a und b sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW										
	9.1	<u>Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als überwiegend geschlossene Kulisserie mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Je 100 m ² Pflanzfläche sind mind. 2 heimische Laubbäume von mind. 2 m Höhe und mind. 50 Sträucher verschiedener Arten anzupflanzen.										
	9.2	<u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen standortgerechten Gehölze und Pflanzen dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen.										
	9.3	<u>Anzupflanzende Einzelbäume</u> gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Auf den festgesetzten Baumstandorten sind folgende einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen: <table><tr><td>Acer pseudopatanus</td><td>Bergahorn</td></tr><tr><td>Capinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr></table> Als Mindestqualität sind dreimal verpflanzte Bäume mit Ballen und einem Mindeststammumfang 14 - 16 cm zu verwenden. Für alle Baugebiete gilt, daß auf je 500 m ² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, anzupflanzen ist.	Acer pseudopatanus	Bergahorn	Capinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde	Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudopatanus	Bergahorn											
Capinus betulus	Hainbuche											
Tilia cordata	Winterlinde											
Quercus robur	Stieleiche											
Sorbus aucuparia	Eberesche											

10		<u>Die von 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</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB
©	10.1	<u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen oder geplanten Kanaltassen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen.
	10.2	<u>Verkehrslärm</u> In Gebäuden unmittelbar an der Westerfeldstraße ist der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, vorzusehen, so daß ein Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird. Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Auch vorgebaute Wintergärten können die Lärmeinwirkung mindern. Hinweis: <u>Grundwassermeßstellen</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.
11		<u>Örtliche Bauvorschriften</u> gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW
	11.1	<u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u>
	11.1.1	<u>Vorgärten</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten (Vorgartenbereich).

SD 30°-45° GD 15°-20° FD		Innerhalb dieser Fläche sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,00 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die Summe der Flächen für Stellplätze und Zufahrten im Vorgartenbereich darf nicht mehr als ½ der Vorgartenfläche betragen. 11.1.2 Einfriedungen im Vorgartenbereich Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgärten sind standortgerechte Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 0,70 m als Einfriedung zulässig. Ergänzend zu den Hecken sind Drahtflechtzäune und Holzzäune von maximal 0,70 m Höhe zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegend errichtet und straßenseitig bepflanzt werden. 11.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer - 11.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Symmetrisches Satteldach, Neigung 30°-45° Geneigtes Dach, Neigung 15°-20° Flachdach, Neigung 0°-5° Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern, Hausgruppen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich der Dachneigung und Farbe einheitlich zu gestalten. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 60 % der jeweiligen Dachfläche abdecken. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muß mindestens 1,00 m betragen.
--	--	--

	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, Plazierung, 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>Gebäudebreite</u> In den Gebieten mit ausgewiesenen Satteldächern darf die Breite des Hauptbaukörpers max. 12,00 m betragen, gemessen senkrecht zur Hauptfistrichtung, wenn nicht durch Baugrenzen eine geringere Breite vorgegeben ist. In den Gebieten mit ausgewiesenen geneigten Dächern darf die Breite des Hauptbaukörpers max. 16,00 m betragen, gemessen senkrecht zur Hauptfistrichtung, wenn nicht durch Baugrenzen eine geringere Breite vorgegeben ist. <u>Hinweis:</u> Darüber hinaus sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach zulässig.
	11.3.2	<u>Sockel</u> Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Diese Höhe ist bergseitig von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.
	11.3.3	<u>Drempel</u> Die höchst zulässige Drempelhöhe beträgt 0,80 m. Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut. Größere Drempelhöhen sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge in Firstrichtung beträgt.
	11.3.4	<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. Je Ansicht und Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Es sind nur Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 qm unterhalb der Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig. Größere Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.

		In den <u>Mischgebieten</u> sind max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung und ausnahmsweise auch zusätzlich, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,00 m ² zulässig.
12		<u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB
  	12.1	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> <i>Hinweis:</i> Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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.
	12.2	<u>Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen</u> gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 3 DSchG NW
	12.3	<u>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u> gemäß § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 4 BauGB Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
13		<u>Sonstige Hinweise</u>
		Bombenblindgänger und Kampfmittel Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmitteln muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerechnet werden. Daher sollen geplante Tiefbauarbeiten in diesem Bereich rechtzeitig dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Überprüfung angezeigt werden.

		Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
		Umgrenzung der Flächen mit Altablagerungen (mit der jeweiligen Bezeichnung)
		Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
		eingemessener Baum
		<u>Nutzungsplan</u>
		Grenze benachbarter Bebauungspläne bzw. Satzungsbereiche
		Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne bzw. Satzungsbereiche
		<u>Gestaltungsplan</u>
		Vorschläge für:
		neue Grundstücksgrenze
		neues Gebäude mit geneigtem Dach
		Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Radweg und dergleichen
		Private Wegefläche
		Stellplätze
		Baumstandort