

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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.

Zwiderhandlungen 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 gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO In dem WR-Gebiet sind <u>alle allgemein zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Ebenfalls zulässig ist die <u>ausnahmeweise zulässige Nutzung</u> gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die <u>ausnahmeweise zulässige Nutzung</u> gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) ist in den WR-Gebieten nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 1,0
III	2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III (drei) In dem WR-Gebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die darüber hinausgehende Errichtung eines weiteren Geschosses, z.B. als Staffageschoss, ist ausgeschlossen.
FH max 11,0m	2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Im Plangebiet sind folgende Firsthöhen (FH) zulässig: WR = FH max. 11,00 m Gemeinbedarfsfläche = FH max. 14,00 m Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte bzw. Bezugshöhen maßgebend: <u>oberer Bezugspunkt:</u> Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut vom First (Firstabdeckung). <u>unterer Bezugspunkt:</u> a) Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. b) Im Bereich des festgesetzten WR-Gebietes ist als untere Bezugshöhe die im jeweiligen Baufenster angegebene Höhe über NN des Höhenbezugspunktes maßgebend.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze

4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziffer 4.2). Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.
St	4.2 Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO <u>Zweckbestimmung:</u> Carports / Stellplätze Innerhalb der mit 'St' gekennzeichneten Flächen im WR-Gebiet sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports zulässig.
5	Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	5.1 Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß §§ 12 BauNVO <u>Zweckbestimmung:</u> Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	6.1 Straßenbegrenzungslinie Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	6.2 Straßenverkehrsfläche - öffentlich -
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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
GFL	7.1.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger.
LR	7.1.2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld
	7.2 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB vorhandener Regenwasserkanal (nur außerhalb des Geltungsbereiches) vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal (nur außerhalb des Geltungsbereiches) geplanter Schmutzwasserkanal (nur außerhalb des Geltungsbereiches) zukünftig entfallender Kanal (nur außerhalb des Geltungsbereiches) Einleitungsstelle Ord.Nr.: Gebiet / Einleitungsstelle Wasserlauf offen
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	8.1 öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt unversiegelt zu erhalten und dauerhaft zu begrünen.
9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (nur textliche Festsetzung) Innerhalb des Geltungsbereiches ist für jeweils zwei errichtete Stellplätze mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausschließlich standortheimische Arten der (Mindest-) Pflanzqualität dreimal verpflanzt, mit Ballen zu verwenden.
10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
GD 5° - 30°	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- 10.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 5° - 30° zulässig. Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche - zur Vermeidung von Blendwirkung - zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind auf den Dachflächen im Plangebiet zulässig.

11	SONSTIGE HINWEISE
11.1	Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
11.2	Boden- und Grundwasserschutz: Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.
11.3	Grundwasseremissionsstellen Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwasseremissionsstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwasseremissionsstellen sind im Umweltamt der Stadt Bielefeld einzuholen.
11.4	Kampfmittelüberprüfung Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrlistele –Tel. 0521/512301- oder die Polizei –Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen. Im südlichen Plangebiet kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.
11.5	Hausdrainageleitungen Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.
11.6	Ver- und Entsorgungsleitungen Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt bzw. dem Versorgungsträgern abzustimmen. Die Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den festgesetzten Grundstücks- und Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spulfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.
11.7	Begrenzung des Bodenversiegelung Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu errichten.
11.8	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Philip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld"

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

	Nutzungsplan vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandene Flurgrenze mit Flurnummer
	Bemaßung (Meter)
	Gestaltungsplan vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer Wohnnutzung
	Vorschlag für neues Gebäude
	Straßenverkehrsfläche
	Zu- und Ausfahrten
	Stellplätze - privat
	Private Gartenbereiche: nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Gebietseingrünung, Vorschlag für Bepflanzungen
	Dachlandschaft: Satteldach (SD)
	Geneigtes Dach (GD)

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster i. A.
____ Ausfertigung
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister
Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind
am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt i. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/19.05 "WOHNEN AN DER STIFTSFREIHEIT"

TEIL B - TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	18.03.2014
FRÜHZEITIGE	
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	05.05.2014 - 23.05.2014
ENTWURFSBESCHLUSS	20.01.2015
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	27.02.2015 - 27.03.2015
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE)
BECK & BAUDISCH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

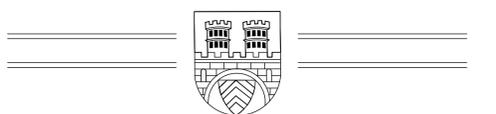
- TEIL A: NUTZUNGSPLAN ZEICHENERKLÄRUNG
- TEIL B: TEXTBLATT ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SONSTIGE HINWEISE SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: NÖRDLICH ALTE WESTERFELDSTRASSE
ÖSTLICH ERDSIEK
SÜDLICH MARSWIDISSTRASSE
WESTLICH STIFTSFREIHEIT

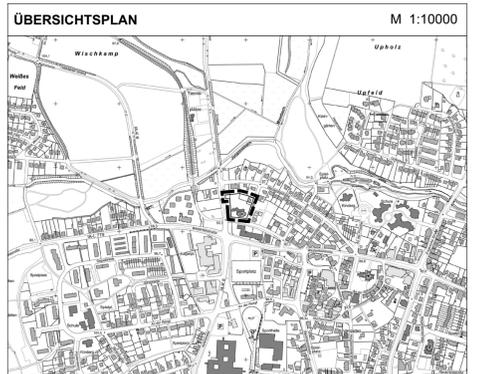
GEMARKUNG/ FLUR: BIELEFELD, FLUR 48
KARTENGRUNDLAGE: JULI 2015



**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: SCHILDESCH**

**NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/19.05
"WOHNEN AN DER STIFTSFREIHEIT"**

**SATZUNG
(Stand: April 2016)**



TEXTBLATT