

**ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
 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) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);  
 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), November 1989;  
 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 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564),  
 Der § 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 das Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);  
**Anmerkung**  
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Zuwiderhandlungen 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**

<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB
	0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO  Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1 und 3 BauNVO : - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.  Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen: - Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, sofern sie den Charakter eines Nachbarschaftsarealls erfüllen bzw. eine Funktion im Zusammenhang mit der Betreuung und Pflege der Bewohner in dem Gebiet übernehmen. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5 und 6) BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO. (Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,4	2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 21 (3) BauNVO ist zulässig.  2.2 <b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) gem. § 21 (5) BauNVO ist zulässig.  2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern  Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt die in der Planzeichnung in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NHN-Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.  Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika). Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.
GH 12,50 m z.B. OKFF EG OK,75 NHN	

<b>3</b>	<b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
3.1	<b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO
0	offene Bauweise
9	geschlossene Bauweise Nicht-Vollgeschosse dürfen abweichend von der geschlossenen Bauweise auch nicht-grenzständig errichtet werden bzw. von der Baulinie zurückgesetzt angeordnet werden.
3.2	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO
	Baulinie Nicht-Vollgeschosse dürfen von der Baulinie zurückgesetzt angeordnet werden.
	Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
4.1	<b>Nebenanlagen</b> i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.  Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  4.2 <b>Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen</b>  Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.  Flächen für Stellplätze und Zufahrten  Flächen für Tiefgaragen
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
5.1	Straßenbegrenzungslinie
5.2	Ein- und Ausfahrtbereich
5.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>6</b>	<b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
6.1	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen  vorh. Schmutzwasserkanal  vorh. Regenwasserkanal
6.2	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>  <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH</b> Hinweis: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.  <b>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</b> Hinweis: Das Gehrecht darf in seiner Lage von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.
<b>7</b>	<b>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB
	Innerhalb des Plangebietes sind die bei der Errichtung der Gebäude zwingend technischen Maßnahmen für den Anschluss an die Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen.

<b>8</b>	<b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	8.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  Die Nutzung der gekennzeichneten Fläche als Außenwohnbereich ist unzulässig.
	8.2 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"  Lärmpegelbereich III bis 65 dB (A) Lärmpegelbereich IV bis 70 dB (A) Lärmpegelbereich V bis 75 dB (A)  Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Schallimmissionsplan Stadt Bielefeld 2012  Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone in allen Geschossen) entlang der straßenzugewandten sowie der seitlichen Gebäudefassaden unzulässig. Alternativ sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V für Neubauten entlang der Apfelstraße und Sudbrackstraße straßenzugewandte und seitliche Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen in allen Geschossen) in Form verglasteter Vorbauten (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) mit teilgehörteten Bauteilen zu gestalten, so dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von < 65 dB(A) erreicht wird. (Um die in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)  Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind bei Neubauten (in allen Geschossen) die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.  Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind die geplanten Neubauten im WA durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster, Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster auf 40 mm, schalldämmte Außenwände und Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A) und in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) nicht überschritten werden. (Um die in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)
<b>9</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB  In dem gekennzeichneten Bereich entlang der Sudbrackstraße ist der Krontraufbereich der dargestellten straßenbegleitenden Baumreihe, die außerhalb des Plangebietes liegt, aber mit dem Krontraufbereich in den Vorgartenbereich hineinragt, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind in dem gekennzeichneten Bereich untersagt (vgl. DIN 18920). Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.
<b>10</b>	<b>Baurecht auf Zeit</b> gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB
	Die Nutzung von Wohngebäuden in den gekennzeichneten WA-Gebieten ist bis zur Errichtung der Bebauung nach Ziffer 8.2 der Festsetzungen an der Apfelstraße / Sudbrackstraße gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig.
<b>11</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD	11.1 <b>Außere Gestaltung baulicher Anlagen -Dachform-</b> Flachdach, maximal 7° Dachneigung  Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen / Dachneigungen zulässig.  11.2 <b>Außere Gestaltung baulicher Anlagen -Werbeanlagen-</b> Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn - die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt; - je Gebäude nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden; - sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden; - sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechter Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen; - sie eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten; - sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.  Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

**SONSTIGE HINWEISE**

**Bodenfunde**  
 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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungslätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
  
**Bodenaushub**  
 Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.  
 Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrlöschstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei Tel. 0521/9490 - zu benachrichtigen.  
  
**Ausbau des Telekommunikationsnetzes**  
 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.  
 DIN 4109  
 Die in dem textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt-Bauberatung- Wilhelmstraße 3, eingesehen werden.  
  
**Tiefgaragenzufahrt**  
 Der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm für die Anwohneriefaragen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hierbei sind Emissionspegel, Beurteilungspegel für Tag und laute Nachtstunde (Berechnung RLS-90) sowie kurzzeitige Geräuschspitzen zu berücksichtigen.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT**

z.B.	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 653	Flurstücksnummer
z.B.	vorhandene NHN - Höhe  zu erhaltender Baum mit Krontraufbereich zzgl. Schutzbereich (1,50 m) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Sudbrackstraße (siehe Ziffer 9.1)

**BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/63.00**

**"WOHNEN AN DER APFELSTRASSE, ECKE SUDBRACKSTRASSE"**

**NUTZUNGSPLAN M. 1 : 500**

**VERFAHRENSSTAND:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 11.12.2012  
 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 29.04.-17.05.2013  
 ENTWURFSBESCHLUSS 17.09.2013  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 20.11.-20.12.2013  
 SATZUNGSBESCHLUSS  
 RECHTSVERBINDLICHKEIT

**PLANVERFASSER:**

STADT BIELEFELD  
 BAUAMT, 600.42

Drees Huesmann - Bielefeld

**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:**

- TEIL A: NUTZUNGSPLAN  
PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEIL B: ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN;  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE;  
SONSTIGE HINWEISE;  
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

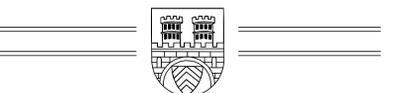
**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**

- BEGRÜNDUNG

**PLANGEBIET:** NÖRDLICH DER APFELSTRASSE / WESTLICH DER SUDBRACKSTRASSE / ÖSTLICH DER STRASSE AM ROTTLAND UND SÜDLICH DER STRASSE AM BRUCHE

**GEMARKUNG / FLUR:** BIELEFELD / FLUR 50  
**KARTENGRUNDLAGE:** 05.12.2012

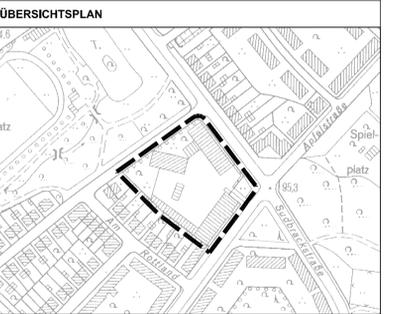
**MARSTAB:** 1:500



**STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK SCHILDESCH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/63.00  
"WOHNEN AN DER APFELSTRASSE,  
ECKE SUDBRACKSTRASSE"**

Satzung



**TEXTBLATT**

**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.	Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.	Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.  Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.  Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigelegt.	Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigelegt.
Bielefeld,	Bielefeld,	Bielefeld,	Bielefeld,	Bielefeld,
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl. Ing. Gunnar Möller	Vorsitzender	Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.	Oberbürgermeister	Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.
Dipl. Ing. G. Möller (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)	Schriftführer/in		Schriftführer/in	