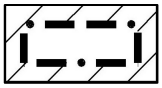
Bebauungsplan
Nr. II/G 19

„Großdornberger Straße / Wittlersweg“

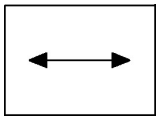
Textliche Festsetzungen

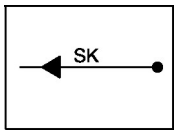
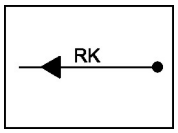
Satzung

	<u>Angabe der Rechtsgrundlagen</u>
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986); 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 08.04.2008 (BGBl. I S. 686); § 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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644); 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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514). <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. 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.

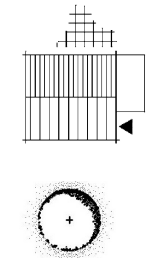
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
1.	**Abgrenzungen**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
2.	**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO) 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen
3.	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0,3 0,6	3.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,3 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,6

II	3.3 Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m	3.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Es ist eine Traufhöhe (TH) von max. 4,50 m zulässig. Es ist eine Firsthöhe (FH) von max. 10,50 m zulässig. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenoberflächen mit der Oberkante der Dachhaut Oberer Bezugspunkt Firsthöhe: Oberster Anschluss der Oberkante der Dachhaut Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.
4.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
o E/D	4.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
—— · —— ·	Baugrenze

	4.3 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) (2) BauGB Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach 4.4 Gebäudetiefe gemäß § 23 (4) BauNVO Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.
5.	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen** gemäß § 9 (1) 6 BauGB
max. 2 WE	Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
6.	**Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb von Vorgartenflächen unzulässig. Hinweis: Festsetzungen zu Stellplätzen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.2.1
7.	**Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB
———	7.1 Straßenbegrenzungslinie

8.	**Führung von Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) 13 BauGB
 	Hinweis: vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal
9.	**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 zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß §§ 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 Verkehrslärm Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA entlang der Großdornberger Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. 9.2 Wegen der vorhandenen Außenlärmpegel von >50 dB(A) werden Außenwohnflächen (Terrassen, Balkone), die ausschließlich der Großdornberger Straße zugewandt sind, ausgeschlossen.
10.	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
SD 40°-45°	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 10.1.1 Dächer 10.1.1.1 Dachform, Dachneigung Zulässig sind geneigte Dächer mit symmetrischer Dachform und einer Neigung von 40° bis 45°. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.

	Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. 10.1.1.2 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten. 10.1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. 10.1.2 Wände 10.1.2.1 Drempelhöhe Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut. 10.1.2.2 Sockel Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens. 10.1.2.3 Farbgebung und Material Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.
	10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 10.2.1 Vorgärten Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die befestigte Fläche darf ½ der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der vorgenannten befestigten Fläche zulässig. Abfallbehälter sind auf den befestigten Vorgartenflächen zulässig, wenn sie eingegrünt sind. Hinweis: Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 5

	10.2.2 Einfriedungen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
11.	**Sonstige Hinweise**
	Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
B-Plan Nr. II/G12	**Nutzungs- und Gestaltungsplan** Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
	**Gestaltungsplan** Vorschlag für die künftige Grundstücksgrenzen Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach Einzelbaum