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 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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

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).

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.

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

0. Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
gemäß z.B. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

In den WA und WA 1 - Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2, Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

(0,8) zulässige Geschossflächenzahl z. B. max. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max. 4,50 m Es ist eine Traufhöhe (TH) von z. B. max. 4,50 m zulässig.

FH max. 10,50 m Es ist eine Firsthöhe (FH) von z. B. max. 10,50 m zulässig.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:
- Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der oberster Abschluss der Dachhaut.

unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend.
Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

E/D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen In Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

max. 2 WE Es sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen
gemäß §§ 12 und 21a BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper entlichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße, nicht überschritten.

Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

Hinweis
Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 10.1.1

6. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung
- 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 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

MW vorhandener Mischwasserkanal

geplR RW geplanter Regenwasserkanal / Staukanal

geplL SW+DR geplante Schmutzwasserdruckrohrleitung

7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Zweckbestimmung:
Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

L

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen 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 privaten Grundstücksfläche darf in einem Abstand von 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 tief wurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen.

8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Auf der entsprechend gekennzeichneten privaten Fläche ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten.
Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden.

9. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB

9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanalrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

9.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm -vorbelasteter Bereich-

Die Gebäude der ersten Baureihe entlang des Horstheider Weges (mit WA1 bezeichnete Gebiete) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse der 1. Baureihe so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) möglichst zur lärmabgewandten Ostseite angeordnet werden. Auf straßenseitige offene Balkonen und Loggien sollte verzichtet werden.

9.3 Gewässerschutzstreifen
Auf einem Schutzstreifen von 3,00 m gemessen von der Böschungsoberkante entlang des vorhandenen Gewässers sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig. Sämtliche baulichen Nutzungen einschließlich ausnahmsweise zulässiger und genehmigungsfreier Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

10.1.1 Vorgärten:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den diesen zugewandten Gebäudefronten als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Ausgenommen von der Vorgartenbegrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Vorplatz vor Carports oder Garagen.

Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten (z. B. zu Doppelgaragen) und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.

Hinweis: Fests. zu Stellplätzen, Carports u. Garagen s.h. Ziffer 5.

10.1.2 Einfriedungen:
Einfriedungen der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zum Schutz vor Wildverbiss können hier ausnahmsweise auch Hecken oder bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Dächer-)

10.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD 35° - 45° Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer (Giebel- und Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.

Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünungen zulässig.

Solaranlagen sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, angenäherten Trauf- und Firsthöhen, Dachaufbauten sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

10.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Traufllänge der zugehörigen Dachflächen 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. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (-Wände-)

10.3.1 Sockel
Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

oberer Bezugspunkt:
Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens maßgebend.

unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.

10.3.2 Gebäudebreite
In den WA - Gebieten darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00 m - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - betragen.
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Gebäudelänge anzuordnen.

In den WA 1- Gebieten kann für den Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Breite von max. 14,00 m zugelassen werden

10.3.3 Gebäudelänge
In den WA - Gebieten darf die Länge des Hauptbaukörpers max. 20,00 m - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung - betragen.
Die Hauptfirstrichtung ist senkrecht zur Gebäudebreite anzuordnen.

10.3.4 Material, Form und Farbgebung
Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn.

11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

Zweckbestimmung:

L Landschaftsschutzgebiet

12. Sonstige Hinwelse

12.1 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 Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.2 Boden- und Grundwasserschutz:
Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Dränagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

1234 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 In der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.

Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzender

_____
Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen In der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

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.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

_____
Schriftführer/in

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.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II / T 7
"HORSTHEIDER WEG / KERKBREEDE"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	26.02.08
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	31.03 - 18.04.08
ENTWURFSBESCHLUSS	04.11.08
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	05.12.2008 - 06.01.09
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.42

ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- TEIL A NUTZUNGSPLAN/ ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/ SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: Für das Gebiet:
östlich der Straße 'Horstheider Weg'
sowie nördlich und südlich der Straße "Kerkbreede"

GEMARKUNG/ FLUR: Theesen / Flur 2
KARTENGRUNDLAGE: 29,03,2007

0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK JÖLLENBECK

ERSTAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. II / T 7
"HORSTHEIDER WEG / KERKBREEDE"

SATZUNG MAI 2009

ÜBERSICHTSPLAN M. 10000

TEXTBLATT