

Bebauungsplan

Nr. II / V4

Großes Holz

„östlich der Straße Runkelpatt, begrenzt durch das vorhandene Siek im Norden, die Straße Blackenfeld im Süden und den vorhandenen Erschließungsweg im Osten“

Jöllennebeck- OT Vilsendorf

Satzung

Text

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/V 4

“Großes Holz”

Bebauungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen und Hinweise**

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Flächenbilanzierungsplan

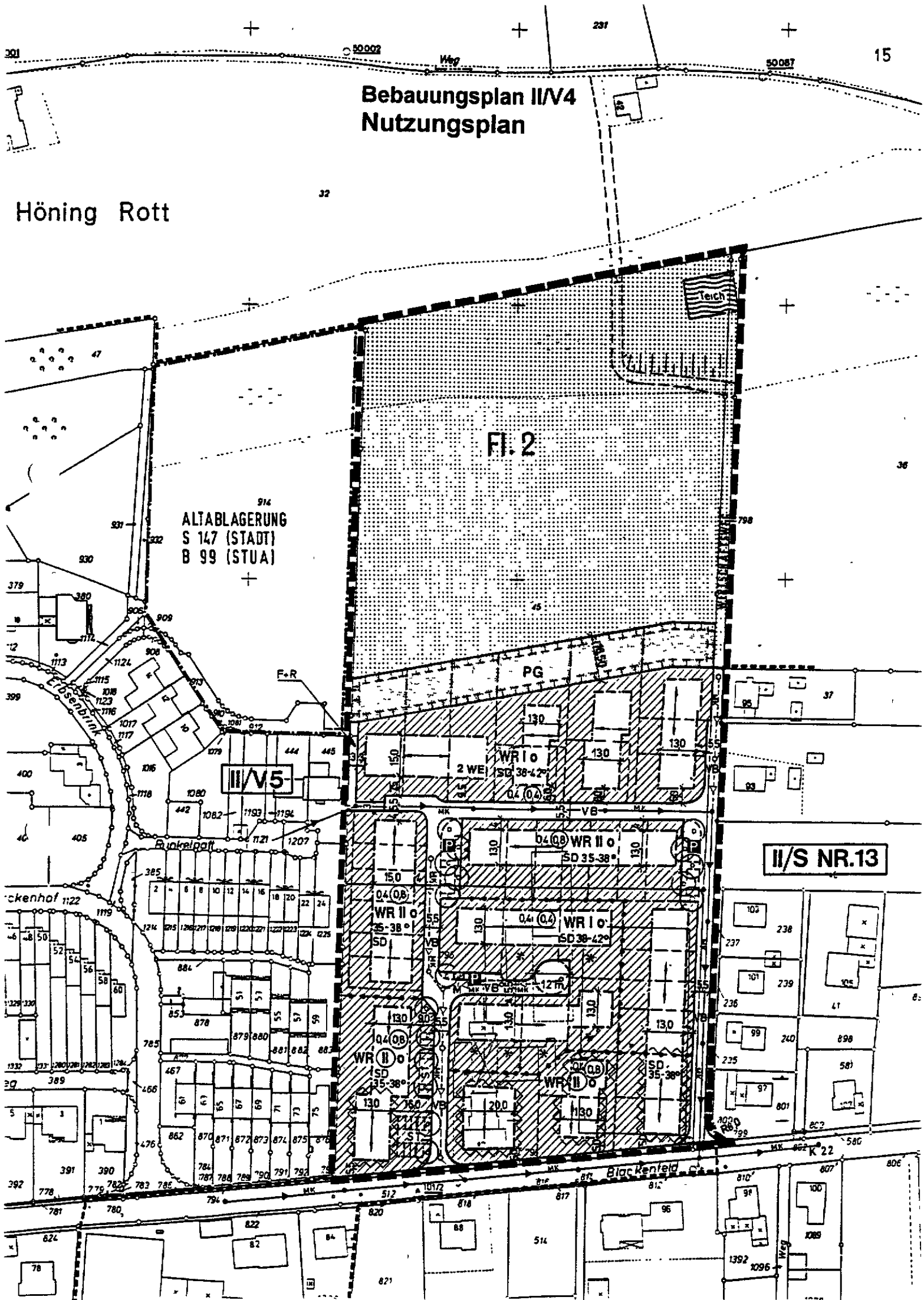
Verfasser:

**LEG Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein - Westfalen GmbH
Detmolder Str. 596-598, 33699 Bielefeld
Tel.: (05 21) 9 24 47-0**

i. H. Nellies

Bebauungsplan II/V4
Nutzungsplan

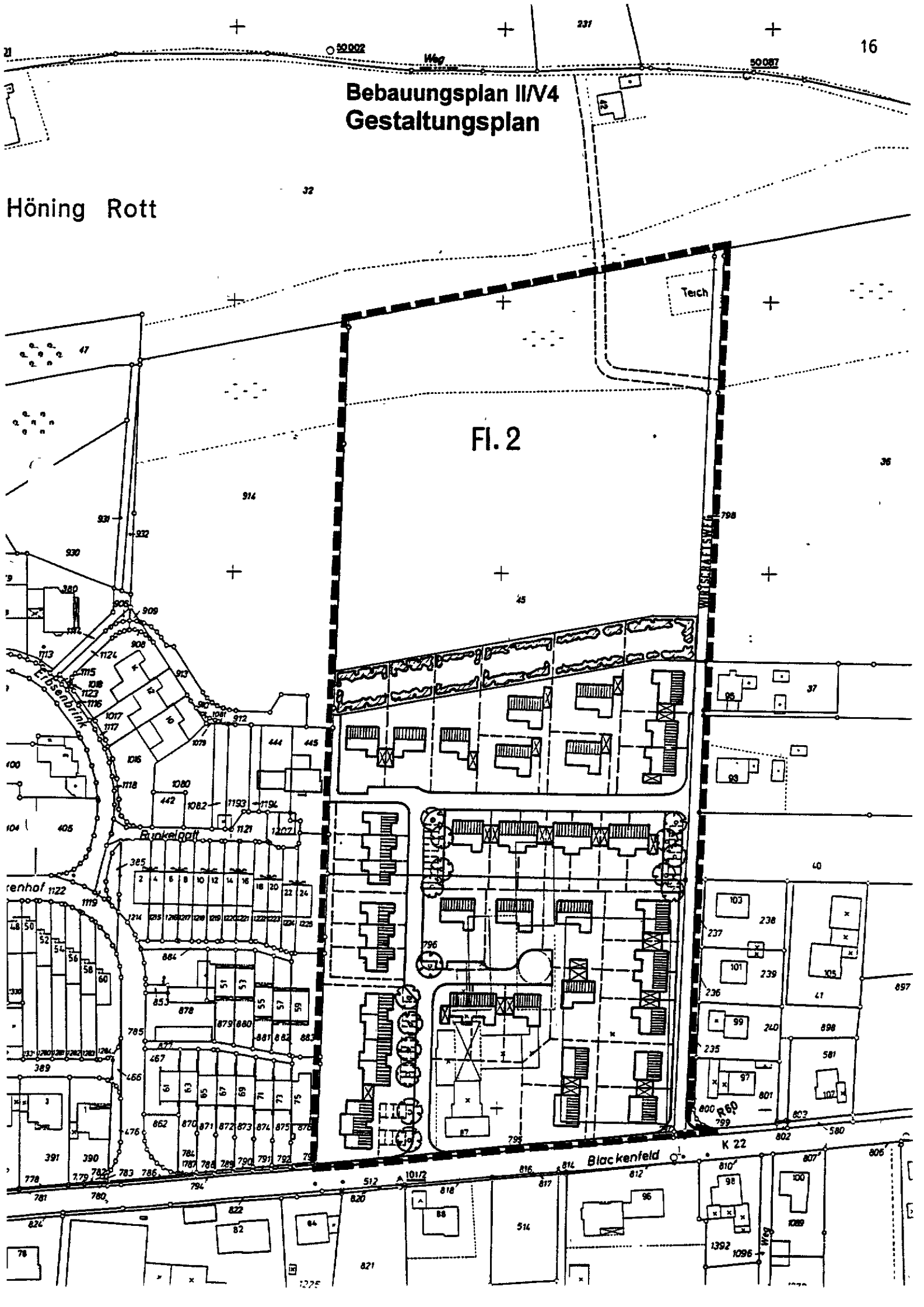
Höning Rott



Bebauungsplan II/V4
Gestaltungsplan

Höning Rott

Fl. 2



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S.3486)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466,479)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622).

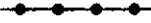
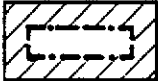
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauONW) vom 07.03.95 (GV.NW. 1995 S. 218)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 94 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV.NW. S.124)

ANMERKUNGEN:

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 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 21 BauONW und können gemäß § 84 (3) BauONW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 9 (7) BauGB 0.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZWISCHEN ODER INNERHALB VON BAU- ODER SONSTIGEN GEBIETEN gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO —soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt—
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
 WR	REINES WOHNGEBIET gem. § 3 BauNVO Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
0,4   I II 	2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO Die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet beträgt 0,4. 2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO Die Geschoßflächenzahl im gesamten Plangebiet beträgt bei einem Vollgeschoß 0,4 , bei zwei Vollgeschossen 0,8 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) im Sinne des § 2 (5) BauONW gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO 1 Vollgeschoß 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse zwingend

2.4 HOHE BAULICHER ANLAGEN gem. §§ 16 und 18 BauNVO

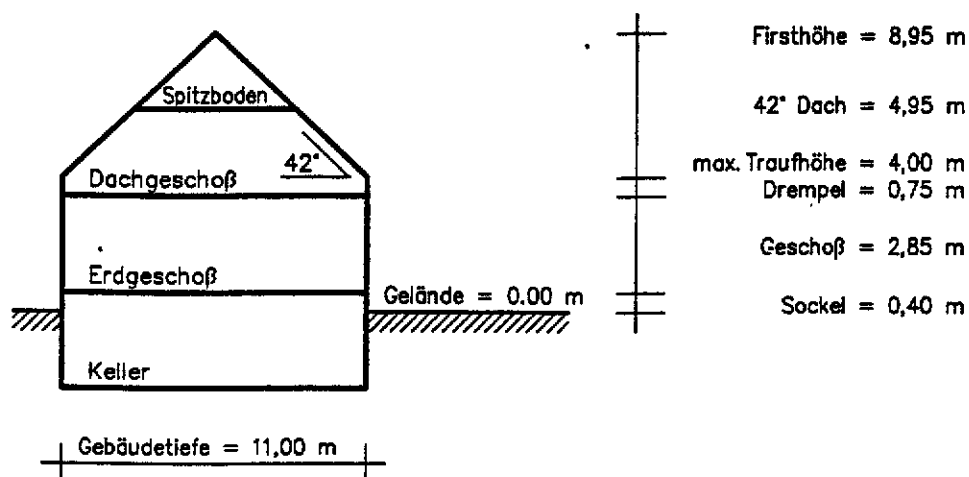
Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 12,0 m überschreiten (Firsthöhenbegrenzung).

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände im Mittel der 4 Gebäudeecken zu messen.

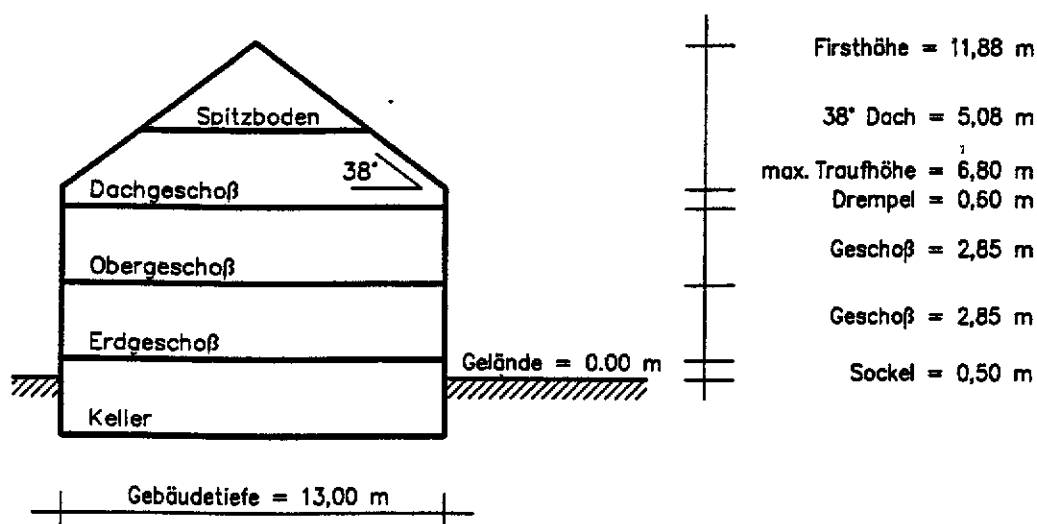
Hinweis:

Die nachfolgend dargestellten Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

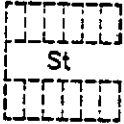
Beispielhafter Systemschnitt durch ein eingeschossiges Gebäude.



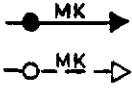
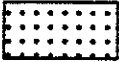
Beispielhafter Systemschnitt durch ein zweigeschossiges Gebäude.



siehe hierzu auch Ziffer 13.3.3 "Traufhöhe"

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB
○ ----- ←→	3.1 OFFENE BAUWEISE gem. § 22 BauNVO 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO Baugrenze 3.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 (1) 2 BauGB HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
 	4.1 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN gem. §§ 12 und 21 a BauNVO Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung: Stellplätze Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur hinteren Baugrenze 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 Festsetzungen unter Ziffer 13.1.1 "Vorgärten" sind einzuhalten.

	4.2 SAMMEL-STANDPLATZ FÜR MÜLLBEHÄLTER Gemeinschaftsanlage gem. § 9 (1) 22 BauGB zur gesammelten Aufstellung von Müllbehältern am Abfuhrtag für die mit * gekennzeichneten Grundstücke.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) 6 BauGB
2 WE gemäß	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN In dem entsprechend gekennzeichneten Gebiet sind je Gebäude (Hauseinheit) höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Ratsbeschluß vom 19.12.1996 ersatzlos gestrichen
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
VB F+R	6.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab. 6.2 VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg Parkplatz

7	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
	FÜHRUNG VON VER– UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN Hinweise: vorhandener Mischwasserkanal geplanter Mischwasserkanal
8	Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE Zweckbestimmung: Feldgehölzstreifen Die Festsetzungen unter Ziffer 10 sind einzuhalten.
9	Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB Zuordnung der Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB nach § 8a (1) BNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELKOMPENSATIONSMASSNAHME NACH § 8a (1) BNatSchG FÜR SÄMTLICHE DURCH DEN B–PLAN VORBEREITETEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT)

Entwicklungsziel:

Entwicklung eines landschaftsgerechten FELDGEHÖLZSTREIFENS in 16,50 m Breite zur Anreicherung des Landschaftsbildes, Verbesserung der Biotopvernetzung sowie zur Abgrenzung des besiedelten Raumes zur freien Landschaft.

Maßnahmen:

– Es sind nur Pflanzen der folgenden Artenliste zu pflanzen:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| – <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m in Reihe, die Pflanzen sind gruppenartig zu pflanzen. Die Qualität der Pflanzen entspricht mindestens Sträuchern oder Heistern, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

- alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Sicherung der Maßnahmen gegen Wildverbiß und gegenüber den benachbarten Wohnbauflächen durch Abzäunung.

11

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

gem. § 9 (1) 25 a und b sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW



11.1 ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME

Auf den festgesetzten Baumstandorten sind folgende einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen:

Acer pseudopatanus	Berg-Ahorn
Capinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Als Pflanzqualität wird festgesetzt:

Mindeststammumfang 14 – 16 cm, mit Ballen, mindestens 3 x verpflanzt.

11.2 BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind wie folgt zu begrünen:

je 4 Stellplätze ist ein Baum der unter 11.1 aufgeführten Arten und entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen.

11.3 BAUMPFLANZUNG IN HAUSGÄRTEN

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum als Hochstamm, mit einem Mindeststammumfang von 8 – 10 cm, zu pflanzen.

Heimische Obstbäume vergleichbarer Pflanzqualität können ebenfalls als geeignete Laubbaumarten gepflanzt werden.

Sofern es die räumliche Grundstückssituation zulässt, soll der Baum in 1,50 – 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden.

12	Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. gem. § 9 (1) 24 BauGB
	12.1 SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen oder geplanten Kanaltassen keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher vorzusehen. 12.2 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß im reinen Wohngebiet in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Zur Einhaltung dieser Nachtwerte ist pro Wohnung mindestens ein Schlafraum durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder durch lärmabgewandte Ausrichtung vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist in allen Geschossen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) zu erbringen. Bei vorhandenen Gebäuden gilt diese Festsetzung nur im Fall von Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau mit wesentlicher Grundrißumgestaltung.

13	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW
	13.1 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 13.1.1 VORGÄRTEN Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 5,00 m Tiefe gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten (Vorgartenbereich). Wenn der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 5,00 m beträgt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu den Gebäudefronten als Vorgarten zu gestalten. 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 in den Baugebieten, in denen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche betragen. In den Baugebieten, in denen eine zweigeschossige Bebauung zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt ist, darf die Summe der Flächen für Stellplätze und Zufahrten nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche einnehmen. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze. 13.1.2 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. Wahlweise zu verwendende Pflanzenarten: Buche, Berberitze, Liguster, Schlehe, Hainbuche, Johannisbeere, Heckenkirsche, als Heckenpflanzen 2 x verpflanzt. Ergänzend zu den Hecken sind Drahtflechtzäune und Holzzäune von maximal 0,70 m Höhe zulässig, wenn sie mindestens 0,30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegend errichtet werden und straßenseitig bepflanzt werden.

13.2 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN –DÄCHER–

SD

35°–38°

38°–42°

13.2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG

Zulässig sind geneigte Dächer als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 38° bei zweigeschossiger Bebauung bzw. von 38° bis 42° bei eingeschossiger Bebauung.

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.

13.2.2 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND DACHÜBERSTÄNDE

Dachgauben und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge (Addition aller Einzellängen) ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern bezieht sich die Trauflänge auf die jeweilige Dachfläche der einzelnen Hauseinheit.

Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen.

Der Dachüberstand darf an der Ortgangseite max. 0,40 m, an der Traufseite max. 0,60 m betragen.

13.3 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN –WÄNDE–

13.3.1 SOCKEL

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.

13.3.2 DREMPEL

Die höchstzulässige Drempeelhöhe beträgt 0,75 m für die eingeschossige Bebauung und 0,60 m für die zweigeschossige Bebauung.

Die Höhe des Dremfels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie des fertigen Fußbodens mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Größere Drempeelhöhen sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge in Firstrichtung beträgt.

	13.3.3 TRAUFGHÖHE Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden an der Bergseite maximal 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,80 m betragen. Bei Höhenunterschieden entlang der bergseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut über einem festgelegten Bezugspunkt zu verstehen. Bezugspunkt ist hier das gewachsene Gelände auf der Bergseite der Gebäude. Hinweis: Siehe hierzu auch Ziffer 2.4 "Höhe baulicher Anlagen"
14	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB
	14.1 NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD Hinweis: 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.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

NUTZUNGSPLAN

Grenze benachbarter Bebauungspläne bzw. Satzungsbereiche

Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne bzw. Satzungsbereiche

Umgrenzung der Flächen mit Altablagerungen
(mit der jeweiligen Bezeichnung)

GESTALTUNGSPLAN



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorschläge für:

neue Grundstücksgrenze



neues Gebäude mit geneigtem Dach



Garage



öffentliche Verkehrsfläche: verkehrsberuhigter Bereich

Empfehlung:

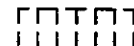
Die entsprechend gekennzeichneten Erschließungsstraßen sollen mit durchgehender Pflasterung und Pflanzbeeten ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325 und 326) gekennzeichnet werden. Die endgültige Gestaltung wird jedoch später im Ausbauplan festgelegt.



öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg



Private Wegefläche



Stellplätze, Parkplätze



Baumpflanzung



Heckenpflanzung

Entwurfsverfasser:

LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH

Detmolder Str. 596-598 33699 Bielefeld Telefon 0521/92447-0 Telefax 0521/92447-44

i. H. *Hellwig*



