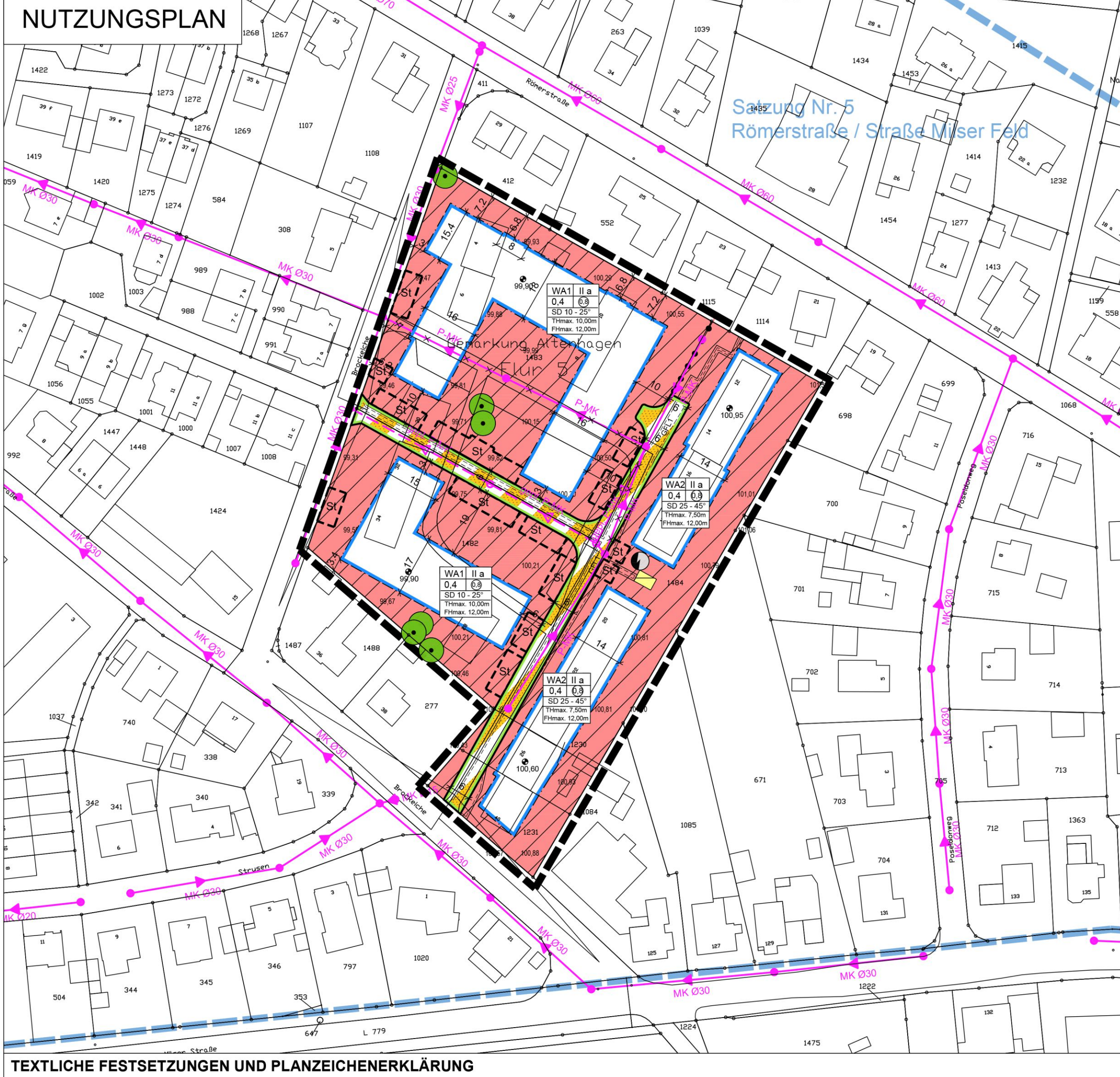


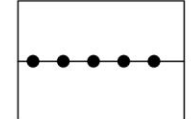


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 "Brockeiche" gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind

gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

gemäß § 1 (6) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis:

Im WA sind mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
0,4	0,8	
SD 10 - 25°	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche	
THmax. 10,00m		
FHmax. 12,00m		
Dachform	Dachneigung	
	Höhe baulicher Anlagen	

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 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. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximale Trauthöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,00 m nicht überschreiten.

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

oberer Bezugspunkt Trauthöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

Ausnahmen:

Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt:

- Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingezeichnete NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze

Begrünung der Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 25a

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist in räumlicher Nähe ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m² Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen. Entlang der Ostseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Straße Brockeiche sind die Bäume zwischen den Stellplatzpaketen in regelmäßigen Abständen von etwa 12"m so anzuordnen, dass eine straßenbegleitende Baumreihe mit Allecharakter entsteht. Oberflächen von Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten

4.2 Müllsammelplatz

Angrenzend an die private Verkehrsfläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholltag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Ausgenommen sind Standorte zwischen der T-Kreuzung in der Mitte des Plangebiets und der nördlichen Gasse. Darüber hinaus kommen als Stellplätze festgesetzte Flächen für die Einrichtung der Sammelstellen nicht in Frage. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Sichtfelder

gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB

5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Anlieger Wohnweg (privat)

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Sichtdreiecke

6. Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung Elektrizität

7. Flächen für Anpflanzungen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bindungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

7.1 zu erhaltender Baum

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „GFL“ die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten.

9. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

9.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von z. B. max. 10° - max. 25° zulässig.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in antirutschschwarz zulässig. Dacheindeckungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Zwerggiebel und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

9.3 Wände

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

9.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen von den Stellplätzen, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 1,50 m², eine maximale Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 0,60 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Ausleger sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartierung sind.

3. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von September bis April

Um Betroffenenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (Mitte November bis Anfang März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden.

Der Abriss von Gebäuden und Fällung von Hölzern im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November kann auch erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes oder Baumes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude / der Baum nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird.

Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG auszuschließen. Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

5. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Signaturen der Katastergrundlage

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und

Flurstücksnummer

Geplante Grundstücksgrenze

Geltungsbereich der angrenzenden Satzung

Mischwasserkanal Bestand

geplanter Mischwasserkanal

umzulegender Mischwasserkanal

eingemessene Bestandshöhe NHN

gemittelter Höhenbezugspunkt

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen und Hinweise befinden sich in einem separaten Textdokument zu diesem Bebauungsplan. Es wird ausdrücklich auf die textlichen Festsetzungen und die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Nr. III/A16 "BROCKEICHE"

NUTZUNGSPLAN

M 1:1000

VERFAHRENSSTAND:

DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

21.05.2019

ENTWURFSBESCHLUSS

21.05.2019

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

05.07.2019 bis 19.08.2019

SATZUNGSBESCHLUSS

RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD

BAUAMT, 600.51

ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN/
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

BESTANDSPLAN

BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG

PLANGEBIET:

Für das Gebiet: nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße.

GEMARKUNG/ FLUR:

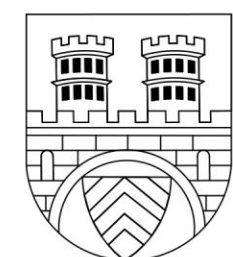
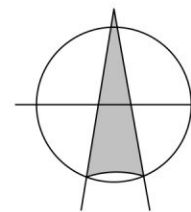
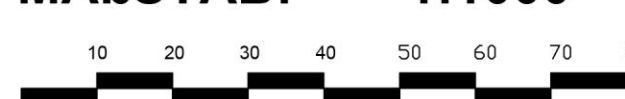
Altengagen / Flur 5

KARTENGRUNDLAGE:

08.03.2019

MAßSTAB:

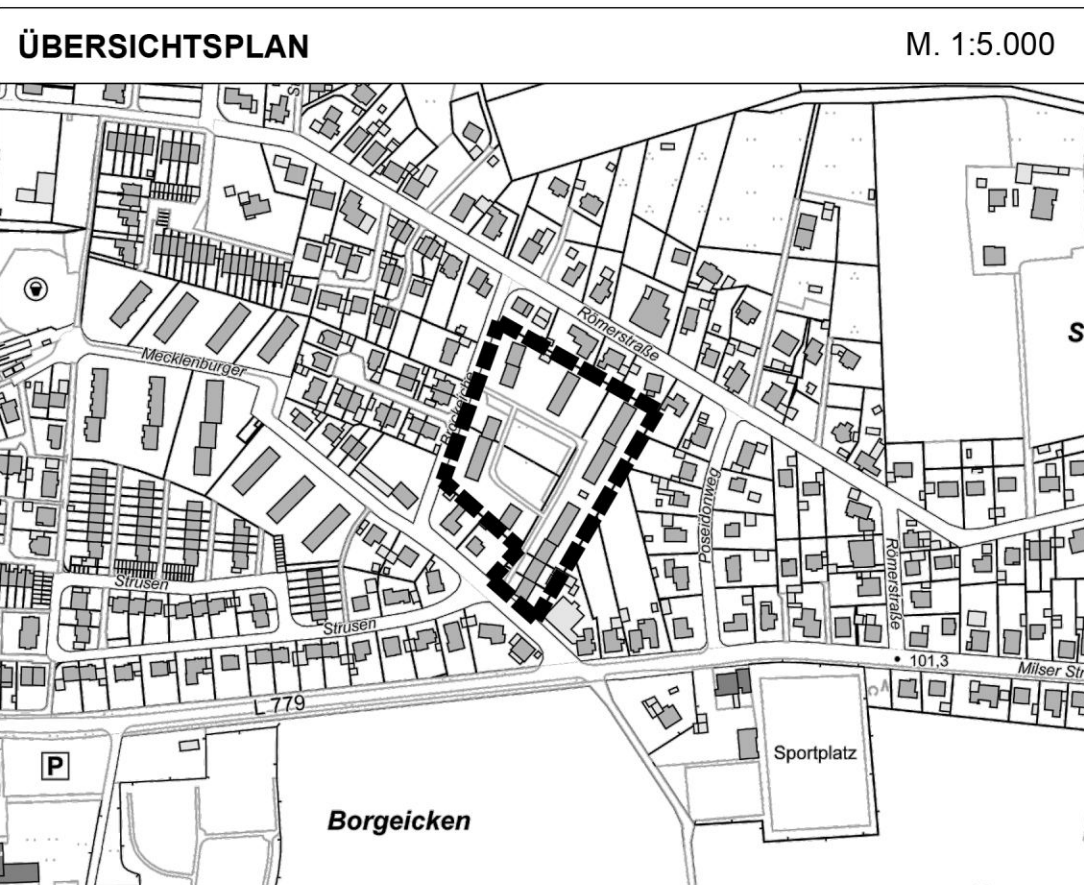
1:1000



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. III/A16
"Brockeiche"

SATZUNG



NUTZUNGSPLAN M. 1:1.000