

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2006 (BGBl. I S. 1818);
 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. 468, 479);
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1350);
 § 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 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332);
 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 03.05.2005 (GV. NRW. S. 496).

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 FESTSETZUNG, ZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE

- 0 Abgrenzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 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 § 18 BauNVO
 - 0,7 zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,7
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
 - II Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**
 - 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zwingend
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
 - Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
 - Die festgesetzte Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.
 - 3.3 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) BauGB
 - Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach
- 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB**
 - Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) Ziffer 22 BauGB
 - Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen als zu den Bauflächen zugehörige Flächen (z. B. Baufläche A).
 - Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Carports sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 22 BauGB (GSt).
 - Flächen für Stellplätze entlang der Naggertstraße und der Maagshofstraße sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Vorgartenfläche).
- 5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -
- 6 Grünflächen gemäß § 9 (1) BauGB**
 - Grünfläche - privat -
 - Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Spielplatz -
- 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB**
 - Mit Gehechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit.

- 8 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) 24 BauGB**
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen:
 - 8.1 **Verkehrslärm**
 - Baulicher Lärmschutz
 - Neubauten oder wesentliche Änderungen des Bestandes entlang der Naggertstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte 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 Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
 - Lärmabgewandte Grundrissgestaltung
 - Zur Lärmabschirmung ist bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes zur Bahnlinie eine Laubengangeschleifung vorzuschalten.
 - Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Naggertstraße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
 - 9 Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB**
 - Begrünung der Stellplätze**
 - Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Geeignete Baumarten sind z. B.: Stiel-Eiche, Winterlinde, Esche, Ahorn und Hainbuche.
 - Anzupflanzender Baum
 - Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
 - anzupflanzender Baum
 - Die anzupflanzenden Bäume entlang des Weges sind im Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen (s. Nutzungsplan).
 - Die anzupflanzenden Bäume zur Betonung der „Grünen Mitte“ sind als Baumkarree zu pflanzen (s. Nutzungsplan).
 - Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als kleinkronige Laubbäume (z. B. Feldahorn - Acer campestre) anzulegen.
 - Die festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Zu erhaltender Baum
 - Gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
 - zu erhaltender Baum
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - 10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**
 - 10.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 10.1.1 **Dächer**
 - 10.1.1.1 **Dachform, Dachneigung**
 - GD 30°-45°
 - Zulässig sind geneigte Dächer 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**
 - 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 Traufhöhe nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortsgang sowie zwischen zwei Giebeln ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
 - 10.1.2 **Wände**
 - 10.1.2.1 **Drempelhöhe**
 - Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,60 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 0,50 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.
 - 10.1.2 **Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gemäß § 172 BauGB**
 - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

- Nutzungs- und Gestaltungsplan**
 - Bemaßung in m
 - Gestaltungsplan**
 - Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung
 - Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 - Bestehendes Gebäude Innerhalb der Baugrenze mit Firstrichtung
 - Gehweg Verkehrsfläche Strassenbegrenzungslinie
 - Stellplätze
 - private Grünfläche
 - private Platzfläche
 - private Grundstücksfläche
 - anzupflanzender und zu erhaltender Baum
 - vorhandener und zu erhaltender Baum
 - Eiche
 - Linde
 - Bestandsplan**
 - eingetragenes Denkmal gem. DSchG
 - vorhandener Baumbestand
 - Angabe der Nutzungsart (z.B. Wohnen)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Umwelt- und Stadteentwicklungsausschuss der Stadt hat am 28.08.06 gem. § 2 (1) / § 2 (1) + 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzubekleinen/zu ändern.
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt.

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I. A.

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.

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Vegetations- und Katasteramt
 I. A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld / unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I. A.

Dieser/Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13 i.V.m. § 2 (1), 1 (8) + 3 (2) BauGB am 28.08.06 vom Umwelt- und Stadteentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
 Vorsitzender
 Schriftführerin

Dieser Plan hat einschließlich des Textes, der Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 28.08.06 bis 28.08.06 öffentlich ausgelegen.
 Die Offenlegung wurde am 28.08.06 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplans sind gem. § 2 (1) und § 13, 3 (2) + 4a (3) BauGB vom Rat Umwelt- und Stadteentwicklungsausschuss der Stadt am 28.08.06 erneut als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
 Oberbürgermeister / Vorsitzender
 Schriftführerin

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) + 4a (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 28.08.06 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am 28.08.06 öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 28.08.06 beschlossen. Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 14 / § 10, 13 / § 10-12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 28.08.06 als Sitzung beschlossen worden.

Bielefeld, 28.08.06
 Oberbürgermeister
 Schriftführerin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 28.08.06 genehmigt worden.

Detmold,
 Az.:
 Bezirksregierung
 Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab 28.08.06 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / Bebauungsplanänderung - einschließlich und der Ort der Bereitstellung sind am 28.08.06 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, 28.08.06
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Bauamt
 I. A.

TEIL B TEXTBLATT

BEBAUUNGSPLAN NR. III / BR 4 "MAAGSHÖHE"
3. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSSTAND: SATZUNG AUGUST 2006

PLANVERFASSER: BAUAMT STADT BIELEFELD TEAM HEEPEN

BESTAND DES BEBAUUNGSPLANES:
 - NUTZUNGSPLAN
 - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE
 - TEXTLICHE FESTSETZUNG
 - ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
 - BESTANDSPLAN
 - GESTALTUNGSPLAN
 - ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

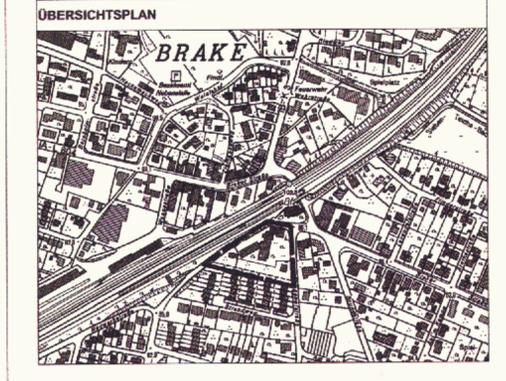
PLANGEBIET: GEBIET NAGGERTSTRASSE, MAAGSHOFSTRASSE WEGEPARZELLE GEMARKUNG BRAKE, FLUR 9, FLURSTÜCK 347 UND 521

GEMARKUNG/ FLUR: BRAKE, FLUR 9



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK HEEPEN
3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III / BR 4 "MAAGSHÖHE"

SATZUNG AUGUST 2006 *3-br4 3.Änd. Textblatt*



TEXTBLATT