ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile 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) BauNVO NRW als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND 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- und sonstigen Gebieten**
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1 **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

WR **Reines Wohngebiet**
gem. § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen), gem. § 3 (2) und (4) BauNVO.

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (gem. § 3 (2) Ziffer 2).

Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl – GRZ**
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 **Geschossflächenzahl - GFZ**
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

(1,2) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. III 2.3 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**
gem. §§ 16 und 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH 13,50m 2.4 **Höhe baulicher Anlagen**
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt die in der Planzeichnung in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NN-Höhe (157,30 m ü.NN., bzw. 160,87 m ü.NN).

Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika).
Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o. ä. zulässig.

3 **Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**
gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

Parkbauwerk Parkbauwerk (überdacht)
Das Parkbauwerk ist mit einem begrünten Dach auszuführen.

St Stellplätze

5 **Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 11 und 22 BauGB

5.1 **Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber der privaten Verkehrsflächen**

5.2 **Private Verkehrsfläche**

F+R 5.3 **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

6 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB

GFL 6.1 **Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

6.2 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

SK Ø 20 vorh. Schmutzwasserkanal

RK Ø 50 vorh. Regenwasserkanal

7 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
Bei den Gebäuden Hortweg 2 (Bestand, Umbau) und Schöne Aussicht (Neubau) im WR mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

8 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

anzupflanzender Baum

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

überplanter Baum

Bei der Beseitigung der Bäume muss durch einen Fachkundigen auf Veranlassung des Bauherrn geprüft werden, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.

10 **Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)**
gem. § 9 (1a) BauGB

1. Gebüsche dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres gerodet werden,
2. Höhlenbäume dürfen nur im September oder Oktober gefällt werden,
3. zur Sanierung des Wohnheimes darf die Eternitverkleidung auf der Südwestseite des Gebäudes nur im September oder Oktober entfernt werden,
4. bei einer Brut von Mehlschwalben am Wohnheimdach ist der Ausflug der Jungtiere vor weiteren Arbeiten abzuwarten,
5. alternativ zu den Punkten 1. – 3. können die Arbeiten ganzjährig durchgeführt werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten von einem Experten bestätigt wird, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind.

11 **Örtliche Bauvorschriften**
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung

FD / GD ≤ 20° Flachdach oder geneigtes Dach, max. 20 Grad Neigung

GD 45-50° symmetrisch geneigtes Dach, 45 - 50 Grad Neigung

Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Fassadenmaterial

In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun.
Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten,
- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

Sonstige Hinweise

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.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen" ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen, Insbesondere im Bereich der vorhandenen Gas- und Wasserhausanschlussleitung, gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.
Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Eine Überbauung / Bepflanzung der genannten Hausanschlussleitungstrasse ist nicht gestattet.

Die vorhandene Elt-Versorgungstrasse soll im Zuge der Neuerschließung neu trassiert werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 4 Maßzahl (In m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

1344 Flurstücksnummer

160,87 m ü.NN Höhe über NN

Karte der Kampfmittelgefährdungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Für den gekennzeichneten Bereich gibt es eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Flakstellungen). Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

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 Amt für Geoinformation und Kataster I. A.	Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, _____ Vorsitzender _____ Schriftführer/in	Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt. 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. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/GA 1.1 „ELLERBROCKS FELD" TP 1

TEXTBLATT **M 1:500**

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 11.12.2012
1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 21.01.-08.02.2013
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS 02.07.2013
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 02.08.-02.09.2013
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.41
Drees Huesmann - Bielefeld Oktober 2013

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

TEIL A: NUTZUNGSPLAN
PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B:
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN;
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE;
- SONSTIGE HINWEISE;
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: TEILFLÄCHE DES GEBIETES ÖSTLICH "AM GROSSEN FELD" / NÖRDLICH DES HORTWEGES
GEMARKUNG / FLUR: GADDERBAUM / FLUR 2
KARTENGRUNDLAGE: 01.03.2012

MAßSTAB: 1:500

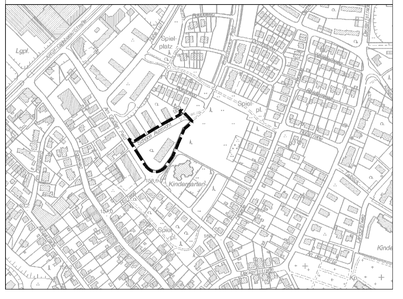
0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK GADDERBAUM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III / GA 1.1 "ELLERBROCKS FELD" TP 1

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



TEXTBLATT M 1: 500