

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. III/H/13.3
"WOHNGEBIET ALTER BAUHOFF"

GEBIET: ALTENHAGENER STRASSE

GEMARKUNG : HEEPEN

FLUR : 8

RAHMENKÄRTE :

M = 1 : 500



I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND :
NUTZUNGSPLAN zugleich
GESTALTUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE
II. BEIFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN :
SONSTIGE DARSTELLUNGEN
ZUM PLANINHALT
BEGRÜNDUNG

BIELEFELD, d.03.08. 2.000 PLANUNGSAMT, 61.21

IV. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);
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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256);
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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

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 § 94 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Änderungen zum Satzungsbeschluss:

Die Rechtsgrundlagen werden für die Landesbauordnung (BauO NRW) wie folgt geändert.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 06.05.2000 (GV. NRW. S. 439);

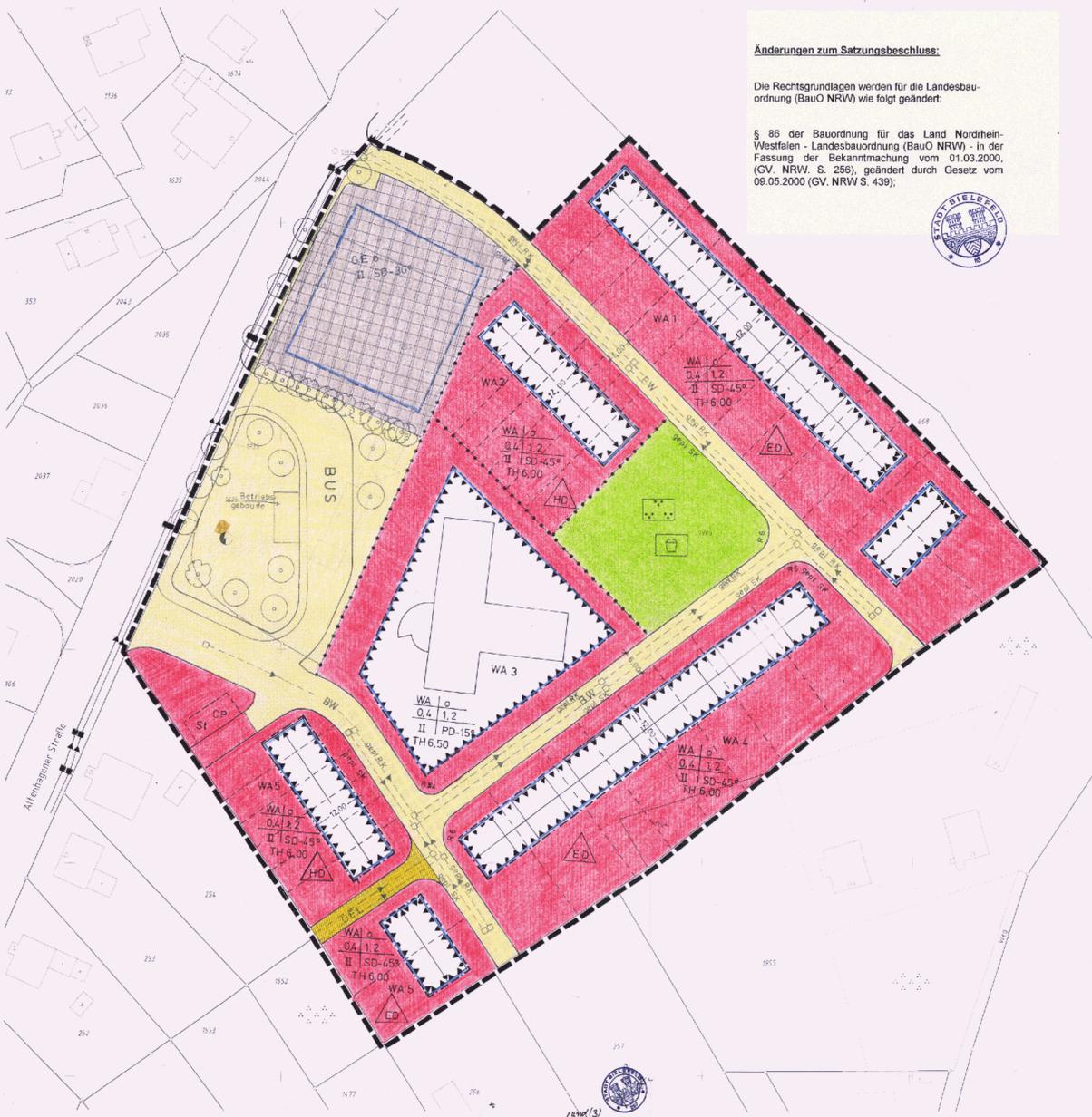
V. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
	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 (3) BauNVO soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete - WA - gemäß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Taxistellen) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. WA 1 - 5 Kennzeichnung der Wohngebiete für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Gewerbegebiete - GE - gemäß § 6 BauNVO Gewerbegebiete - GE - Zulässig sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Alle anderen Nutzungen sowie die Ausnahmen sind nach § 1 (6), 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Zahl der VG als Höchstgrenze Höhen baulicher Anlagen Im Zusammenhang mit der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung sind folgende Höhen baulicher Anlagen zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhenlage der Erschließungsstraße. Bei Gebäuden mit Satteldach, Dachneigung - 45° Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern. II VG = 6,00 m Bei Gebäuden mit Pultdach Dachneigung bis 15° Traufhöhe = Schnittpunkt der nördlichen Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut II VG = 6,50 m Sockelhöhe Sockel dürfen bei II-geschossiger Bebauung max. 0,60 m hoch sein. Bei Reihen- und Doppelhäuser ist pro Gebäudeeinheit eine einheitliche Trauf- und Erdgeschoss-Fußbodenhöhe auszuführen. Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl gemäß §§ 16 (2), 17, 19 und 20 0,4 zulässige Grundflächenzahl - GRZ - 1,2 zulässige Geschossflächenzahl - GFZ -
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	Bauweise gemäß § 22 BauNVO o offene Bauweise g geschlossene Bauweise HD nur Hausgruppen (Reihenhaus und Doppelhäuser) zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	Flächen für Stellplätze - St, Carports - CP - Die Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit großflächigem Pflasterbelag zu befestigen. In den Baugebieten sind Garagen nur in den Schmalseiten der Gebäude (Abstandsfläche der Gebäude nach § 6 (1) Satz 1 BauO NRW) zulässig. Stellplätze und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn baurechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Siehe auch unter Punkt 5. der textlichen Festsetzungen Vorgartenfläche.

5	Verkehrflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Hinweise: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
BUS	Buswendeanlage mit Erdhaltestelle, Betriebsgebäude sind zulässig.
BW	Befahrbarer Wohnweg - BW
6	Flächen für die Versorgung, Führung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13, 14, 21 BauGB
	Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) 12 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB Zweckbestimmung: G F L = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
7	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung: Parkanlage Spielplatz
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB
	Vorgartenfläche Bei allen Grundstücken ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in der Tiefe von mind. 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist. Ausnahme: Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze entsprechend der Festsetzung, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Bei der Anpflanzung von Sträuchern, Hecken und Bäumen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich: 1. Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass im Allgemeinen Wohngebiet in Wohnräumen tags 35 dB (A) und nachts in Schlafräumen 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schallschützender Nachweis über die Einhaltung dieser Innenrauspegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschoss ist zu erbringen. 2. Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißgestaltung sind die Wohnungsräume so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Ausnahme: Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch andere baulich-technische Maßnahmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.

10	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
	Gestaltung baulicher Anlagen in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten - WA - Dächer, Dachformen und Giebeln (1) In den Baugebieten sind für das Hauptdach Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Frsthöhe auszubilden. (2) In dem Baugebiet WA1 sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. (3) Hauptstrichrichtung (4) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtfläche aller Gauben darf 1/4 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben. Dachgestaltung Dachform, Dachneigung SD Satteldach - 45° Dachneigung bis 45° 30° Dachneigung bis 30° PD Pultdach - 15° Dachneigung bis 15° Solaranlagen sind zulässig Wand- und Dachmaterialien (1) In den Baugebieten sind Massivbauten mit Verbundbauwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Holzstaketebauten können mit einer Außenhaut aus Holz hergestellt werden. (2) Die Dachneigungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis antrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Dachziegeln zulässig. Bei Pultdächern sind andere Materialien, z. B. Zink, zulässig. (3) Doppel- und Reihenhäuser, die innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden. Einfriedigungen (1) In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mit Hecken oder Holzzaunen bis 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefasst werden. (2) Wohngärten, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, können mit Hecken oder Holzzaunen bis 1,50 m Höhe sowie Strauchpflanzungen eingefasst werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Holzzaunen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist dauerhaft zu begrünen.

VI.	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Satteldach
WA	Baugebiet
II	Zahl der Geschosse
0,4	Grundflächenzahl
0	Bauweise
SD	Dachform
45°	Dachneigung
	Kanal-Bestand
	SW-Kanal
	RW-Kanal
	Kanal-Planung
	SW-Kanal
	RW-Kanal
Sonstige Hinweise	
	Bombenbündelgänger und Kampfmittel Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit dem Vorhandensein von Bombenbündelgänger- und Kampfmittel ausgerüstet werden. Daher sind geplante Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich rechtzeitig dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz anzuzeigen.



Der Entwurf und die Ausführung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Dieser Plan hat hinsichtlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (1) Nr. 1 BauGB durch den Beauftragten der Bauverwaltung zu verantworten. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgrenzengleichung vom 19.12.1960 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.