

Bebauungsplan

Nr. III/Hi1

3.Änderung

Ehemaliger Durchführungsplan D1

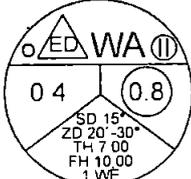
Im nordwestlichen Teil der Gemeinde Hillegossen, direkt nördlich der Detmolder Straße

Stieghorst

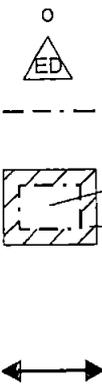
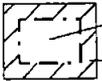
Satzung

Text

5 Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

B.	Angabe der Rechtsgrundlagen									
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),</p> <p>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. 466, 479),</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),</p> <p>Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.</p>									
C.	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen									
(0)	Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB									
	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</u></p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</u></p> <p>Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bauweise</th> <th style="text-align: center;">Baugebiet</th> <th style="text-align: right;">Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Grundflächenzahl</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"> Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Wohneinheit </td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div>	Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl		Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Wohneinheit	
Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse								
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl								
	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Wohneinheit									

(1)	Art der baulichen Nutzung gem § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">WA</div>	<p>ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA gem § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem § 4 (2) BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gem § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO <p>Nicht zulässig sind gem § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für sportliche Zwecke gem § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO <p>Nicht zulässig sind gem § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 4 (3) BauNVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbegebiete gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
(2)	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z B 0.4</p> <p>z B 0.8</p> <p>II</p> <p>z B TH7.00m</p> <p>z B FH9.50m</p>	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><u>Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ</u> gem §§ 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW</u> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>zwingend zwei Vollgeschosse</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p>Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen.</p> <p>Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut; der Firstpunkt wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.</p>

(3)	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
 <p>o offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>--- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.</p> <p> überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p> <p>↔ Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Die eingetragene Firstrichtung ist für Hauptbaukörper mit Satteldach verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen</p>	
(4)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
1 WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf eine Wohnung beschränkt.
(5)	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	<p>Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke und in der Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und festgesetzter Baugrenze allgemein zulässig.</p> <p>Garagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke allgemein zulässig.</p>

(6)	Verkehrsflächen gem § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Straßenverkehrsflächen (privat)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat)
	Zweckbestimmung:
F + R	Fuß- und Radweg
	Parkfläche
	Jede Stellplatzgruppe innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist mit einem Baum zu überstellen. Als Baumart sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mind. 2,50m x 2,50m anzulegen und zu bepflanzen.
(7)	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB
	Mischwasserkanal
	Telefonkabel (Deutsche Telekom)
(8)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger
GF1	Fläche mit Geh- / Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
GF2	Fläche mit Geh- / Fahrrecht zugunsten des Anliegers (Flurstück 434)
L	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger

(9)	<p>Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, 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</p> <p>gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Für die Neubebauung sowie für wesentliche Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden bauliche Lärmschutzfestsetzungen vorsorglich erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>
(10)	<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
	<p><u>Gestaltung der Vorgartenfläche</u></p> <p>Innerhalb der Vorgartenbereiche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Bauflucht) sind Zuwegungen zum Hauseingang, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die Summe der Flächen für Stellplätze, Carports und Zufahrten im Vorgartenbereich darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche betragen. Die verbleibende Fläche ist zu begrünen.</p> <p><u>Einfriedungen im Vorgartenbereich</u></p> <p>Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m zulässig.</p>

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-

Die Wände aneinandergebauter Doppelhäuser sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-

Die Dächer aneinandergebauter Doppelhäuser sind nur mit den gleichen Materialien zu gestalten.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Als Dachform ist nur das geneigte Dach als Satteldach -SD- bzw. Zeltdach -ZD- (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung) zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachneigung:

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Satteldach SD 15°, 30°-45°

Es sind nur symmetrische Satteldächer als Giebeldächer, deren Außenwände bis an den First reichen, und als Krüppelwalmdächer zulässig.

Zeltdach ZD 20°-30°

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig.

Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind zulässig.

Zwerggiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang)

Zwerggiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

Zwerggiebel müssen folgenden Abstand einhalten:

- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50m und
- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten.

- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50m,
- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75m und
- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut)

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60m begrenzt.

D.	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
<p>z.B. 2,8</p>  <p>vorhandene Bebauung</p>  <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>42</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>●</p> <p>Poller / Durchfahrtsperre</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen</p> <p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50m auszuführen.</p> <p>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 vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00m und 2,50m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>

Bebauungsplan

Nr. III/Hi1

3.Änderung

Ehemaliger Durchführungsplan D1

Im nordwestlichen Teil der Gemeinde Hillegossen, direkt nördlich der Detmolder Straße

Stieghorst

Satzung

Begründung