

Bebauungsplan
Nr. III/Ub 1

6. Änderung „Pinienstraße“

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen, Zeichen-
erklärungen und Hinweise**

Satzung

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

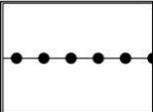
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

Anmerkung

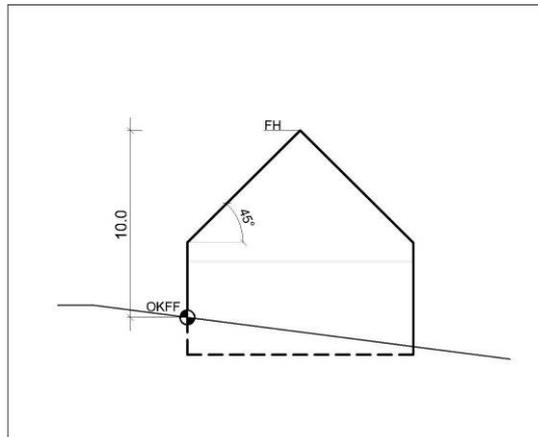
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß

§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen 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 Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
	<p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten</u></p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale Zwecke. <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (2) u. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i></p>
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><i>gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</i></p> <p>zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4</p>
0,8	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i></p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, max. 0,8</p>
II	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p><i>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</i></p> <p>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>
FH	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen</p> <p><i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i></p> <p>2.4.1 Wohnbebauung nördlich der Pinienstraße</p> <p>Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 10,00 m über OKFF überschreiten.</p>
OKFF	<p><u>Unterer Bezugspunkt</u></p> <p>Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF), z.B. 169,9 m ü. NN, die weder über- noch unterschritten werden darf.</p>



2.4.2 Wohnbebauung südlich der Pinienstraße

FH

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 12,00 m über **MHS** (Mittlere Straßenhöhe) überschreiten.

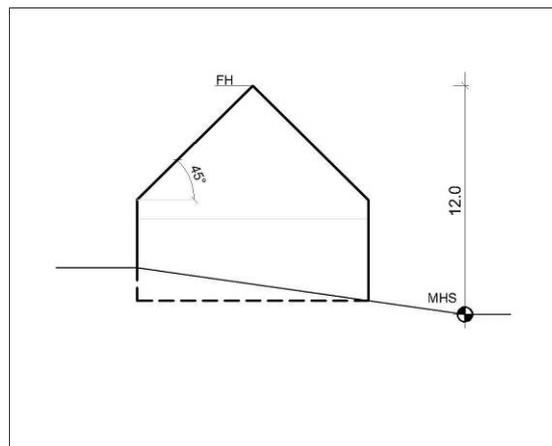
Unterer Bezugspunkt

Bezugshöhe in Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 171,8 m ü.N.N.

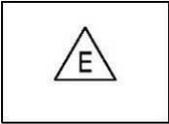
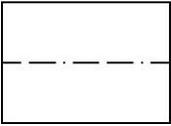
Höhe 171,8 m ü.N.N.

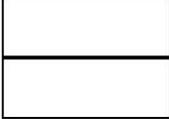
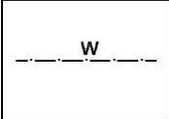
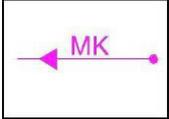


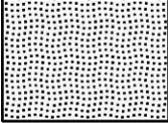
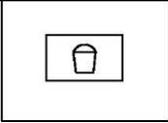
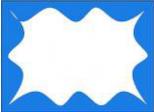
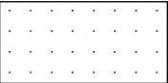
Als Unterer Bezugspunkt gilt die Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/ Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße (**MHS**), die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).

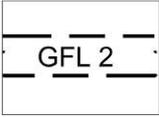


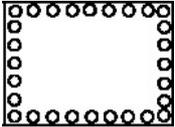
Der Nachweis über die Einhaltung der Firsthöhen sowie der unteren Bezugspunkte ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren - auch im Falle des Abrisses der Bestandsbebauung und des anschließenden Neubaus - zu erbringen.

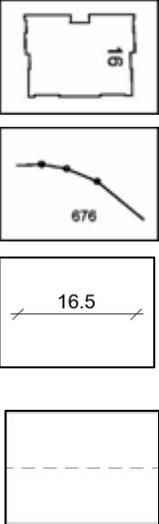
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i></p>
<p style="text-align: center;">O</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>3.1 Bauweise</p> <p><i>gemäß § 22 BauNVO</i></p> <p>offene Bauweise</p> <p>zulässig sind Einzelhäuser</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><i>gemäß § 23 BauNVO</i></p> <p>Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Flächen für erforderliche Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</i></p>
	<p>4.1 Stellplätze und Garagen</p> <p><i>gemäß § 12 BauNVO</i></p> <p>Offene Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports müssen eine bauliche Verbindung zum Hauptgebäude aufweisen.</p> <p>Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports die seitlichen Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten und innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.</p> <p>4.2 Nebenanlagen</p> <p><i>gemäß § 14 BauNVO</i></p> <p>Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>

<p style="text-align: center;">5</p> <p>max. 1 WE</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</i></p> <p>Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</i></p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   <p>F</p> </div>	<p style="text-align: center;">Straßenbegrenzungslinie</p> <p style="text-align: center;">Verkehrsfläche - öffentlich -</p> <p style="text-align: center;"><u>Besondere Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen</u></p> <p style="text-align: center;">Fußweg</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p>Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB</i></p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">    </div>	<p style="text-align: center;"><u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u></p> <p style="text-align: center;">Vorhandene Wasserleitung</p> <p style="text-align: center;">Vorhandener Mischwasserkanal</p> <p style="text-align: center;">Geplanter Mischwasserkanal</p>

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>Grünfläche - öffentlich -</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB</p>
	<p>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB</p>
	<p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<p style="text-align: center;">11</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh- Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld.</p>

	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / 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 Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) 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, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p>
<p>12</p>	<p>Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) 24 BauGB</i></p>
	<p>Auf den Baugrundstücken im Plangebiet gelten zum vorbeugenden Grundwasserschutz die nachstehenden Nutzungsbeschränkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unzulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. private Heizöllageranlagen, Hydraulikanlagen). 2. Unzulässig sind Erdwärmennutzungsanlagen mit einer Tiefenlage von mehr als 3,0 m unter Geländeoberkante. 3. Gebäudeteile sind nicht tiefer als 3,0 m unter Geländeoberkante zu gründen, um den direkten Kontakt mit dem Karstgrundwasserleiter zu verhindern. Kellerräume sind generell wasserdicht herzustellen. <p>Für die bereits bebauten Grundstücke Pinienstraße 14 und 18 ist die Nutzung der vorhandenen Heizungsanlage als Ölheizung einschl. eventuell erforderlicher Reparaturen und Modernisierungen von der oben genannten Festsetzung nicht betroffen. In beiden Fällen haben die genehmigten Anlagen Bestandsschutz.</p> <p>Weitere Ausführungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers siehe auch unter dem nachstehenden Punkt <u>Hinweise</u>.</p>

<p style="text-align: center;">13</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><i>gemäß § 9 (1) 25 a BauGB</i></p>
	<p>Auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen ist flächendeckend eine naturnahe, frei wachsende Gehölzanzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen -1-reihig, auf einer Breite von 3 m mit einem Pflanzabstand von 1 m- herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p style="text-align: center;">Zu verwenden sind einheimische Gehölze und Sträucher.</p>
<p style="text-align: center;">14</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften</p> <p><i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i></p>
<p style="text-align: center;">← →</p> <p style="text-align: center;">SD 35° - 45°</p>	<p>14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>14.1.1 Dächer</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p><u>Dachform, Dachneigung</u> Für Satteldächer (SD) ist eine Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.</p> <p><u>Dacheindeckung</u> Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.</p> <p><u>Dachaufbauten und Einschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in Ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.</p>

	<p>14.1.2 Wände</p> <p><u>Drempelhöhe</u></p> <p>Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.</p> <p><u>Fassadengestaltung</u></p> <p>Zulässig sind helle Putzfassaden und helle Klinker. Wände von Wohngebäuden und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.</p> <p>14.1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche</p> <p><u>Terrassen</u></p> <p>Terrassen sind nur unmittelbar angrenzend an die Hauptgebäude zulässig.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sowie entlang der Zuwegung zum Kinderspielplatz sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.</p> <p>Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der erschließenden Straßenbegrenzungslinie definiert.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Bemaßung</p> <p>Parzellierungsvorschlag</p>

Hinweise:

Zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Kampfmittel

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 Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521-512301 oder die Polizei – Tel. 0521-5450 zu benachrichtigen.

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52 00 250, Fax 0521-52 00 239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Grundwassers

Die nachfolgenden Hinweise zum Schutz des Grundwassers haben zum Ziel, die Eigentümer der Grundstücke auf die besondere wasserwirtschaftliche Situation in diesem Bereich hinzuweisen.

1. Das auf den Verkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Mischwasserkanalisation aus dem Baugebiet herauszuleiten.
2. Der Einsatz von Kunstdünger, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen im Freien (Holzlasuren, Lacke etc.) ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Für Außenschutzanstriche der Keller sind nur phenol- und teerfreie Bitumenanstriche zu verwenden.
3. Der humose Oberboden ist vor Aushub der Baugruben zunächst abzuschleppen, wobei eine länger andauernde Entsiegelung zu vermeiden ist. Der überwiegend schluffig-tonige Baugrubenaushub ist – sofern sich hinsichtlich der späteren Geländeprofilierung eine Verwendung findet – ebenfalls vor Ort zu lagern. Nach Fertigstellung der Häuser ist das Bodenmaterial in der umgekehrten Reihenfolge wieder einzubauen. Somit wird sichergestellt, dass die geringe Versickerfähigkeit des Bodens aufrecht erhalten bleibt. Durch den anschließenden Auftrag des humosen Oberbodens wird die belebte Bodenzone weitestgehend wiederhergestellt.